

Maatschappelijke visitatie



Rapport Maatschappelijke visitatie Woningstichting Brummen

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.info
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

drs. M.J.A. (Marjo) Visser, voorzitter
J. (Jan) Putman MRE MRICS
mr. L. J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 15 december 2015

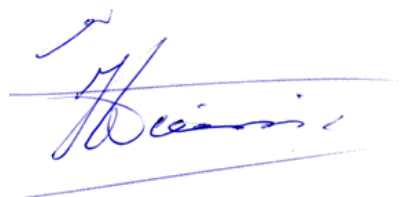
VOORWOORD

Woningstichting Brummen heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van augustus tot en met november 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Woningstichting Brummen voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	8
A. Recensie	9
B. Scorekaart	9
C. Samenvatting Woningstichting Brummen	13
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 De opgaven in het werkgebied	18
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	19
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	25
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	26
2. Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.1 De belanghebbenden van Woningstichting Brummen	27
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	29
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	34
3. Presteren naar Vermogen	35
3.1 Financiële continuïteit	35
3.2 Doelmatigheid	37
3.3 Vermogensinzet	38
4. Governance	39
4.1 Besturing	39
4.2 Intern toezicht	41
4.3 Externe legitimering en verantwoording	46
Deel 3 - Bijlagen	48
1. Gerealiseerde prestaties	48
2. Position paper	60
3. Bronnenlijst	64
4. Lijst van geïnterviewde en geënuquêteerde personen en belanghebbenden	69
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	70

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing

en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

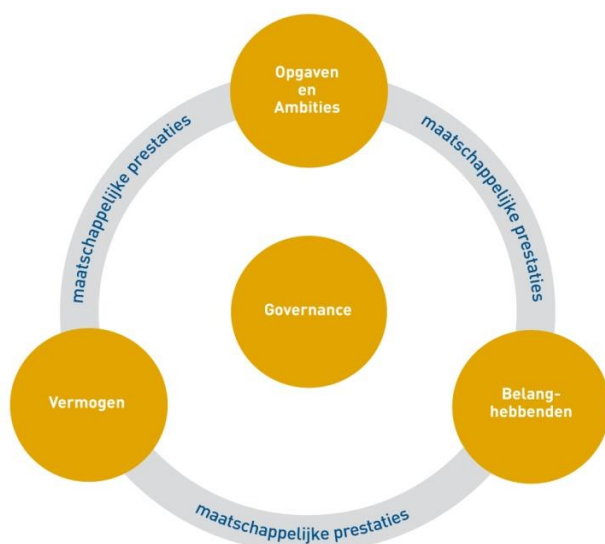
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven

bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o recensie;
- o scorekaart;
- o samenvatting;
- o bestuurlijke reactie op de visitatie.

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

De eindscore van het visitatierapport uit 2011 was een 7. De score was gelijkmatig verdeeld over de verschillende prestatievelden; alleen Presteren naar Opgaven bleef iets achter. Hierbij was de constatering in 2011 dat de opgaven in het werkgebied onvoldoende in beeld waren. Niet alleen bij de corporatie, maar ook bij de gemeente zelf. Ook werd in 2011 geconcludeerd dat Woningstichting Brummen sterk hecht aan de kwaliteit van haar producten en diensten. En dat de corporatie veel investeert in de eigen organisatie, wat doorwerkt in een hoge mate van klantgerichtheid. Daarnaast vond men dat Woningstichting Brummen een interactief en proactief beleid voerde, door het betrekken van haar stakeholders bij de ontwikkeling van haar ambities en doelen. Er werd bereidheid tot samenwerking gezien, maar vaak in een wat meer reactieve rol. De stakeholders ervoeren de corporatie destijds als een open organisatie, die zich voldoende inzet voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, alsook ruim voldoende voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Maar ook als een organisatie die in haar communicatie over strategie, afwegingen en prioritering minder transparant was. Ook bleven initiatieven op het gebied van leefbaarheid en dorpsvernieuwing in 2011 achter bij de verwachtingen van de stakeholders. Aandachtspunten waren verder: een gebrek aan innovatie, het ontbreken van een beschreven planning- en controlecyclus en het monitoren en bijstellen van prestaties.

Resultaten visitatie 2011 t/m 2014

Beschouwing op het positionpaper

Het positionpaper geeft een, naar het oordeel van de commissie, zeer adequate stand van zaken anno 2015. Alle in het positionpaper genoemde elementen heeft de commissie ook exact zo geconstateerd. Woningstichting Brummen is dus, bij monde van haar directeur-bestuurder, goed in staat naar zichzelf te kijken. Niet alleen qua typering van het soort corporatie en haar maatschappelijke opgave, maar ook het verhaal over wat gelukt is en wat niet, waar de corporatie trots op is en waar de uitdagingen voor de toekomst nog liggen.

Al deze zaken worden door de commissie herkend. De trots op wat is bereikt, met name qua dienstverlening, is terecht; de prestaties van de corporatie zijn echt bijzonder te noemen. Bij de uitdagingen voor de toekomst wordt betaalbaarheid genoemd en het voorkómen van vereenzaming van ouderen en het verloederen van wijken. Maar ook het steeds complexer worden van het werk door toenemende eisen van de overheid.

De uitdaging van het fusietraject met Sprengenland Wonen bestaat volgens het positionpaper uit de mogelijkheid om verworvenheden te borgen en nieuwe uitdagingen beter het hoofd te kunnen bieden. De commissie onderschrijft deze motivatie voor de stap tot fusie. Maar wij zien daarnaast nog een uitdaging die onbenoemd blijft: de woningmarktproblematiek van de extreme vergrijzing, het ontbreken van opvolgende leeftijdscohorten, en de huishoudenkrimp na 2030 binnen de kern Brummen. Ook voor het formuleren van antwoorden op die uitdaging zou een gefuseerde organisatie, vanwege de verbreding van het werkgebied, meer mogelijkheden hebben.

De collega's verwoordden het positionpaper als volgt: "Echt een stuk van Frans".

Beschikbaarheid en kwaliteit woningen en woonomgeving

In tegenstelling tot 2011 is in 2015 de opgave goed in beeld. De Provincie Gelderland heeft in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 3 (2010) een analyse gemaakt van de te verwachten demografische ontwikkelingen, met voor de gemeente Brummen als uitkomst dat het woningbouwprogramma drastisch naar beneden moest worden bijgesteld. Dit heeft geleid tot een hierop geënte Woonvisie van de gemeente Brummen in 2011 en Prestatieafspraken met de twee in de gemeente werkzame corporaties, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen.

Voor Woningstichting Brummen betekende dit, vanwege de beperking van haar werkgebied tot de kern Brummen, in een klap, vrijwel het einde van haar uitbreidingsnieuwbouwactiviteiten. In plaats daarvan is de corporatie de afgelopen vier jaar zeer actief geweest met sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten. Waar de belanghebbenden in 2011 nog vonden dat Woningstichting Brummen actiever zou kunnen zijn op het gebied van de dorpsvernieuwing, krijgt zij nu veel lof over de conditie en de energieprestatie van de woningen.

Ook de verwachtingen van de stakeholders omtrent leefbaarheidsinitiatieven door de corporatie zijn bijgesteld. Niemand verwacht meer dat de corporatie het overlastprobleem door jongeren oplost, maar waarschijnlijk bestaat het probleem inmiddels ook niet meer. Voor de commissie is het duidelijk dat leefbaarheid in ieder geval niet de grootste uitdaging is voor Woningstichting Brummen.

Kwaliteit van beleid en beleidsproces

Woningstichting Brummen was, misschien mede door het gebrek aan een extern geformuleerde opgave, al gewend om ambities en doelen te formuleren. In de nu onderzochte periode heeft zij vanwege de herziene bouwopgave, de nieuwe Woonvisie met Prestatieafspraken, én de vanwege rijksbeleid verminderde investeringsmogelijkheden, besloten tot een vervroegde bijstelling van haar ondernemingsplan. Bij de totstandkoming hiervan heeft de corporatie zich niet alleen gebaseerd op de Woonvisie en de Prestatieafspraken, maar tevens haar belanghouders daarbij betrokken. Daarnaast heeft zij in 2013-2014 bijna al haar beleid geëvalueerd, aangepast en aangevuld. Het is voor een kleine corporatie opmerkelijk hoe volledig en van hoge kwaliteit, professionaliteit en uitvoerbaarheid haar arsenaal aan beleidsstukken is. En ook dat de corporatie haar beleid vervolgens daadwerkelijk uitvoert en haar taakstellingen haalt. Voorbeelden hiervan zijn het energiebeleid en het verkoopbeleid. De taakstellingen hieruit worden in de visitatieperiode ruimschoots overtroffen. De commissie was, zeker gezien de schaal van de organisatie, zeer onder de indruk van de professionele aanpak, zij het dat er wel een tandje bij mag als het op rapporteren aankomt.

Midden in de lokale samenleving

De commissie heeft Woningstichting Brummen leren kennen als een lokaal verankerde maatschappelijke organisatie, die dicht bij de huurders staat. De corporatie wordt door haar stakeholders geroemd vanwege haar toegankelijkheid, aanspreekbaarheid en vriendelijkheid, de korte lijnen, het meedenken, het gericht zijn op het samen tot oplossingen komen, het werken vanuit onderling vertrouwen en het nakomen van afspraken. Daarnaast vindt men de corporatie open, transparant, daadkrachtig en professioneel.

Dienstverlening zit in het DNA

Maar ten derde is het de prestatie op het gebied van dienstverlening en klantgerichtheid die het meest in het oog springt. Dit wordt niet alleen genoemd door bijna alle stakeholders als aspect waarin de corporatie uitblinkt, maar ook de cijfers tonen het aan: in de 4 onderzochte jaren, behaalde zij twee keer de 2^e plaats van het KWH, en één keer de 1^e plaats! Bij alle beleidsontwikkeling en -uitvoering wordt uitgegaan van de klant, waarbij 'keuzevrijheid' een belangrijk leidend principe is. Maar het belangrijkste element

van deze bijzondere prestatie zijn houding en gedrag van de medewerkers. Het vraag- en oplossingsgericht werken kenmerkt de dienstverlening, evenals de sleutelbegrippen snelheid, duidelijkheid, bereikbaarheid en efficiëntie. Hier wordt ook op getraind. Stakeholders roemen het 'meedenken'. Excellente dienstverlening lijkt in het DNA van de organisatie te zitten.

Uitdagingen volgens commissie

De grootste uitdaging ligt volgens de commissie op de korte en middellange termijn in de vergrijzing die in Brummen extremer uitpakt dan in de omringende gemeenten. De corporatie heeft van oudsher veel aandacht voor ouderen en voor mensen met een zorgbehoefte, en zij heeft ook scherp in het vizier welke risico's zij loopt en welke acties ze moet ondernemen om de snel toenemende omvang van de groep ouderen in goede banen te leiden. Dit heeft al wel geleid tot een aantal activiteiten, maar nog niet tot concreet beleid, met name rond de aanpassing van woningen.

Deze uitdaging hangt samen met een uitdaging voor de langere termijn in de woningmarkt van Brummen: de voorziene krimp van het aantal inwoners vanaf nu en van huishoudens vanaf 2030. Als de ouderen over enige tijd hun woningen gaan verlaten, zijn er geen natuurlijke 'opvolgers' voor de woningen. De leeftijdsgroep onder de huidige generatie ouderen, de gezinnen met kinderen, is nu al zwaar ondervetegenwoordigd in de sociale huur van Brummen.

In het licht van deze toekomstige uitdaging leidt een fusie met Sprengenland Wonen in ieder geval tot verbreding van het werkgebied en daarmee ook tot spreiding van dit woningmarktrisico. Hetgeen niet wegneemt dat een vroegtijdige oriëntatie op dit vraagstuk en het bepalen van de positie van de corporatie daarbinnen door de commissie sterk wordt aangeraden.

Aanbevelingen voor de toekomst

1. Ontwikkel een middellange en lange termijnvisie op het ingezette krimpscenario, toegespitst op de verschillende doelgroepen/leeftijdscohorten die een beroep doen op de sociale huursector. Baseer dit op nader onderzoek naar wat zowel vestigers in als vertrekkers uit Brummen beweegt.
2. Prioriteer het voornemen tot het maken van beleid op woningaanpassingen voor ouderen. Idealiter gecombineerd met afspraken met gemeente en huurdersvereniging over de verantwoordelijkheidsverdeling t.a.v. de financiering tussen gemeente, huurder en corporatie. Breng dit beleid actief onder de aandacht van de doelgroep.
3. Ten aanzien van het investeringsstatuut beveelt de commissie aan om bij investeringen ook een markttoets te laten uitvoeren door een registertaxateur. Tevens adviseert de commissie om bij sociale huurwoningen de rendementsopslag op het eigen vermogen van 0% te heroverwegen omdat er altijd risico's zijn, ook bij sociale huurwoningen.
4. Externe legitimering met daarbij de openbare verantwoording van de prestaties heeft aandacht nodig. Er is een zeer heldere lijn van ondernemingsplan naar jaarplan en begroting. Het is aan te bevelen op diezelfde manier vervolgens in het jaarverslag te rapporteren. Waarbij de volledigheid kan verbeteren (KWH-scores, energielabels).
5. Bijna alle stakeholders roepen de corporatie op om bij fusie de klantgerichtheid te borgen. De voor Woningstichting Brummen kenmerkende waarden – toegankelijkheid, aanspreekbaarheid, betrouwbaarheid en transparantie – zouden volgens de stakeholders ook de kenmerken van de nieuwe organisatie moeten zijn. De commissie onderschrijft dit van harte.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	7,5	8,0	8,3	7,7	7,0		7,7	75%	8,0
Ambities in relatie tot de opgaven							9,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,9	6,7	7,8	7,3	6,7		7,1	50%	7,2
Relatie en communicatie							7,7	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							8,0	30%	7,7
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							8,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					7,0	6,7	33%	6,7
	Check					7,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,7	7,6	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Gov. coc					8,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,0	33%	
	Openbare verantwoor					6,0			

C. Samenvatting Woningstichting Brummen

Profiel

Woningstichting Brummen is een kleine, lokaal verankerde en actieve woningcorporatie in de gemeente Brummen.

"Het bieden van goede en betaalbare huisvesting aan mensen die deze - meestal om financiële redenen - niet kunnen vinden, beschouwen wij als onze belangrijkste doelstelling. Woningstichting Brummen richt zich in eerste instantie op de 'kwetsbaren' in onze samenleving: mensen die zorg nodig hebben, jongeren en senioren."

De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen, dat uit vijf leden bestaat, waarvan twee leden benoemd zijn op voordracht van de huurdersorganisatie.

Belangrijke belanghebbenden van Woningstichting Brummen zijn de Huurdersvereniging Brummen en de gemeente Brummen. Daarnaast zijn de belangrijkste zorg- en welzijnsinstellingen waarmee Woningstichting Brummen samenwerkt zijn: RIWIS, Philadelphia, Stichting Welzijn Brummen en Team voor Elkaar. Voorts werkt Woningstichting Brummen intensief samen met de collega-corporaties in de regio.

Bij de corporatie waren ultimo 2014 14 – 7 fulltime en 7 parttime - medewerkers in dienst. Het aantal fte's bedroeg 11,8.

Samenstelling bezit (in% van de voorraad wooneenheden):

Woningstichting Brummen	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	82,3	73,9	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	4,0	9,6	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	6,6	12,3	14,8
Hoogbouw	0,0	1,0	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	7,1	3,2	6,3

Aedes CiP, versie 2014-IV

Werkgebied

De gemeente Brummen is een groene gemeente gelegen in het hart van de provincie Gelderland tussen de Veluwe en de rivier de IJssel. In de gemeente Brummen wonen ca. 21.000 inwoners. De twee belangrijkste kernen zijn Brummen met een inwoneraantal van circa 8.500, dat wordt gekenmerkt door historie, landgoederen en herenhuizen en Eerbeek, dat met ruim 10.000 inwoners de grootste kern van de gemeente is en bekend is als een belangrijk centrum van de papierindustrie. Daarnaast is er nog een aantal kleine dorpen en buurtschappen. Op korte afstand van de gemeente bevinden zich steden met een uitgebreid voorzieningenniveau, zoals Apeldoorn, Zutphen, Deventer en Arnhem. Ultimo 2014 beschikte de gemeente over een totaal aantal woningen van 9.095, waarvan Brummen 3.757 voor haar rekening neemt en Eerbeek 4.345.

Het Corporatie Benchmark Centrum CiP plaatst Woningstichting Brummen in de referentiegroep *Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen*. Als de corporatie in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.

Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 8,0.

Woningstichting Brummen heeft sinds het begin van de visitatieperiode geen uitbreidingsnieuwbouwopgave meer. Wel heeft zij forse slagen gemaakt met het investeren in het bestaande bezit: zowel via sloop/nieuwbouw als via renovatieprojecten. Hiermee is een forse slag gemaakt met het verbeteren van de woningvoorraad met name wat betreft de energieprestatie.

Ondernemingsplan en de uitwerking van de diverse beleidsnotities zijn van recente datum, van een hoog professioneel niveau, en sluiten aan op de opgave van het gebied. De uitvoering vindt plaats via jaarplannen en taakstellingen worden gehaald.

De corporatie heeft altijd relatief veel aandacht gehad voor ouderenhuisvesting en hierin ligt ook de grote uitdaging van de nabije toekomst. De corporatie heeft de opgave en de risico's hiervan goed in beeld. Wel is nog een beleidsuitwerking nodig op het vlak van woningaanpassingen.

De corporatie blinkt uit in de kwaliteit van haar dienstverlening en stond in de vier onderzochte jaren drie keer op plaats 1 of 2 van het KWH-huurlabel. Het vraag- en oplossingsgericht werken, en het bieden van keuzevrijheid voor de klant, wordt als corebusiness beschouwd en zit inmiddels in het DNA van de organisatie.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit perspectief met een gemiddelde van een 7,2.

Gemiddeld scoort Woningstichting Brummen een 7,2 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden meer dan tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 7,1. met een hoge gemiddelde score op het onderdeel *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*. De dienstverlening van Woningstichting Brummen wordt gewaardeerd met een cijfer van meer dan een acht. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie wordt door alle belanghebbenden gelijk beoordeeld boven de norm.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 7,7.

De keuzes die Woningstichting Brummen maakt, zijn goed verwoord in de ondernemingsplannen, jaarbegrotingen, meerjarenramingen en beleidsdocumenten. De keuzes en uitkomsten worden transparant verantwoord in de jaarverslagen. Woningstichting Brummen maakt in grote lijnen waar wat men zegt te zullen doen. Dit wordt zeer gewaardeerd door klanten, stakeholders en de lokale samenleving. De financiële continuïteit is gewaarborgd, de doelmatigheid ligt hoger dan het gemiddelde van de sector en de vermogensinzet is zeer goed.

Governance

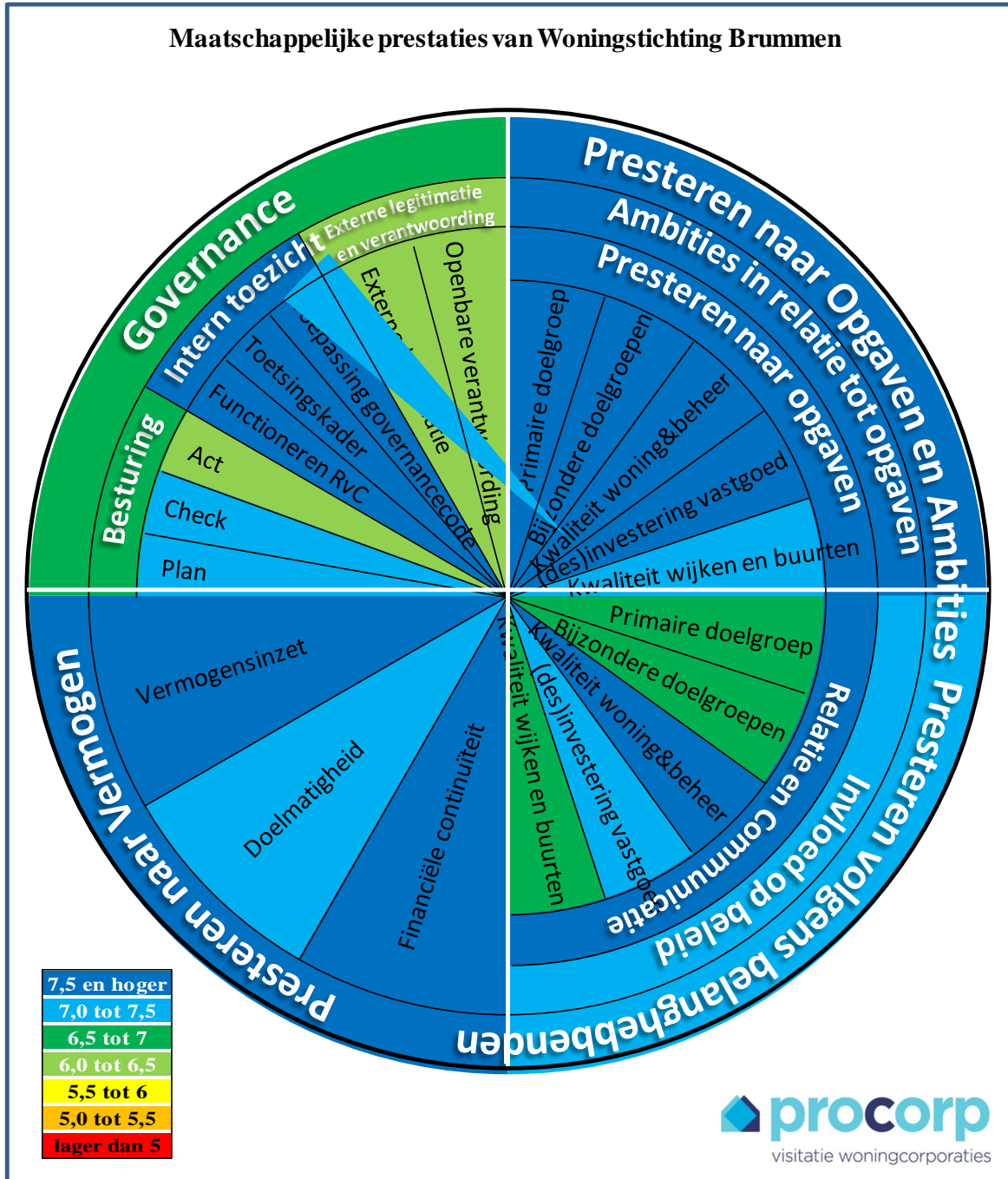
De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,7.

De raad van commissarissen kent een evenwichtige samenstelling. De raad voorziet in een goede mix van kennis en ervaring van de leden op alle benodigde aandachtsgebieden. De raad van commissarissen houdt zich nadrukkelijk bezig met het toezicht op de financiële continuïteit en de risico's van de organisatie. De commissie is

zeer te spreken over de uitgebreide en zorgvuldige manier, waarop de raad haar handelen verantwoordt en toelicht in het jaarverslag, als ook de prima wijze, waarop de beginselen van de Aedescode door Woningstichting Brummen worden toegepast. De commissie is van mening dat naleving van de Governancecode in 'de genen' van Woningstichting Brummen zit. Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie zou meer inzicht kunnen geven in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en zouden meer kunnen communiceren hierover met relevante belanghebbenden. Volgens de commissie zijn op dit onderdeel nog een aantal slagen door de corporatie te maken.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert Woningstichting Brummen de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld in welke mate Woningstichting Brummen voldoet aan de externe opgaven. De kaders voor deze opgaven worden gevormd door wet- en regelgeving, en door provinciale, regionale en gemeentelijke visies, convenanten en afspraken.

De cijfers die Woningstichting Brummen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Woningstichting Brummen deze opgaven behaalt, of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Woningstichting Brummen aanvullend zijn op, of in overeenstemming met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop zij de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgave, onderbouwing), de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

De gemeente Brummen maakt beleidsmatig en woningmarkttechnisch deel uit van de regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Zutphen en Deventer), één van de zes regio's van de Provincie Gelderland. De gemeente bestaat uit 2 grote kernen: Brummen en Eerbeek en een aantal kleinere. Binnen de gemeente zijn twee corporaties actief: Woningstichting Brummen en Stichting Sprengenland Wonen. Woningstichting Brummen richt zich (van oudsher) uitsluitend op de kernen Brummen, Oeken, Empe en Leuvenheim. Beide corporaties werken veel samen op allerlei gebied en werken toe naar een fusie. Binnen de regio Stedendriehoek werken de corporaties samen in één woonruimteverdeelsysteem: Woonkeus.

De Provincie Gelderland werkt met zogenaamde kwalitatieve woningbouwprogramma's om de bouwopgave te reguleren. Gedurende de visitatieperiode was het Kwalitatief Woningbouwprogramma nr. 3 (2010 – 2019) van kracht (KWP-3). Hierin werd ten opzichte van KWP-2 een enorme reductie aan uitbreidingsmogelijkheden voorgeschreven, op basis van de nieuwste inzichten in demografische ontwikkelingen. Voor de gemeente Brummen betekende dit een afname van de bouwopgave van 1848 woningen (KWP-2) naar netto 510 woningen (KWP-3). De eerste fase (350 woningen) van de uitbreidingslocatie Elzenbos, die in 2010 in een afrondende fase verkeerde, maakte al deel uit van dit contingent.

De Woonvisie en de prestatieafspraken van de gemeente Brummen zijn gemaakt in 2011 en mede gebaseerd op KWP-3. Demografisch wordt voorzien dat het aantal inwoners gaat krimpen, maar dat tot 2020 nog wel een lichte groei van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Het aantal huishoudens blijft daarna stabiel tot ca. 2030 en gaat daarna krimpen. Ook wordt een sterke vergrijzing voorzien, een reductie van het aantal huishoudens met kinderen en een stabiel aantal jongerenhuishoudens. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt (vraag en aanbod) in evenwicht is. Er is een gezonde frictieleeftijd en een eerlijke woonruimteverdeling, die in overeenstemming is met de inkomenspositie van de woningzoekenden. Als er gebouwd wordt zal dat vraaggericht gebeuren (huur en koop), en eerst in bestaand gebied. Op uitbreidingslocaties wordt alleen nog gebouwd voor een additionele en/of specifieke behoefte. In kleine kernen blijft

ruimte voor kleinschalige toevoegingen. De afspraak is om voor het monitoren van de woningbouwbehoefte een 'Woningvoorraaddashboard' te maken en die als jaarlijkse monitor te gebruiken. Na de eenmalige opzet in 2011 is dit echter niet meer gebeurd (onder meer doordat de opzet daar niet voor geschikt was). In het Woningvoorraaddashboard wordt vastgelegd dat het resterende woningbouwcontingent vooral wordt ingezet voor de kern Eerbeek. Het bouwen op de uitbreidingslocatie Elzenbos wordt stopgezet. Voor de kern Brummen resteert uiteindelijk (bekrachtigd door een raadsbesluit in 2012) nog een toevoegingsmogelijkheid van 5 woningen.

De kern Brummen bestaat voor meer dan de helft uit koopwoningen. De voorraad sociale huurwoningen is 46%, alle in bezit van Woningstichting Brummen. Er zijn nauwelijks tot geen duurdere huurwoningen. Het aantal scheefwoners is in lijn met het landelijk gemiddelde (ca. 30%). 69% van de EU-doelgroep woont in een sociale huurwoning. Woningstichting Brummen heeft relatief veel zorg- en seniorenwoningen. Er zijn geen bijzondere leefbaarheidsopgaven.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Beschikbaarheid woningen (7)

Hieronder vallen de onderdelen beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, slaagkans doelgroepen en specifieke maatregelen doelgroepen.

Woningstichting Brummen laat zich leiden door de opgave in haar werkgebied. Zij stemt haar eigen ambities, beleid en plannen daarop af. Zo was Woningstichting Brummen onder KWP-2 zeer actief met bouwen op de uitbreidingslocatie Elzenbos. Vanaf KWP-3 werd ze geconfronteerd met een abrupt einde aan de mogelijkheid haar woningbezit uit te breiden in haar eigen werkgebied. De corporatie moet, zolang ze binnen het huidige werkgebied opereert, voor de beschikbaarheid voor de doelgroepen mogelijkheden zoeken binnen de bestaande woningportefeuille. Dat is ook wat zij doet. Met het ondernemingsplan en diverse beleidsstukken (strategisch voorraadbeleid, verkoopbeleid, verhuurbeleid, huurbeleid, beleid individuele woningverbetering) wordt zoveel mogelijk ingespeeld en geanticipeerd op de wens en behoefte van huidige en toekomstige bewoners en getracht daarbij zoveel mogelijk keuze te bieden.

Uit de resultaten van de woonruimteverdeling blijkt inderdaad dat de woningmarkt in evenwicht is. Het aantal inschrijvingen fluctueert nogal, evenals het aantal actief woningzoekenden, maar uit de toewijzingen blijkt dat kandidaten zonder specifieke wensen binnen een jaar een woning hebben gevonden. Dit geldt ook voor jongeren.

Om de keuzevrijheid zo groot mogelijk te laten zijn en ook iedereen te kunnen voorzien van een passende woonruimte, wordt selectief en zo beperkt mogelijk gebruik gemaakt van directe bemiddeling van specifieke categorieën woningzoekenden, maar voor de categorieën die daarvoor in aanmerking komen wordt actief bemiddeld. Als daaraan taakstellingen zijn verbonden wordt daar steeds aan voldaan, ook als de lat daarvan extreem hoog ligt (een derde van het vrijkomend aanbod voor statushouders in 2015!). Aan nieuwe passendheidseisen qua inkomen wordt van meet af voldaan.

Onrechtmatig gebruik van de woning komt niet vaak voor, maar daar waar het wordt gesignaleerd wordt onmiddellijk opgetreden. Er wordt o.a. samengewerkt in het Regionaal Henneconvenant Oost Nederland. Leegstand wordt actief voorkomen en is minder dan de helft van de referentiegroep.

Betaalbaarheid (8)

Er is geen gemeentelijke opgave geformuleerd voor betaalbaarheid. In de visitatieperiode zijn de kaders voor huurprijzen vooral bepaald door de minister.

In de jaren van de inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft Woningstichting Brummen die ook toegepast. Dit heeft niet geleid tot veel bezwaarschriften.

Bovendien worden de huren afgetopt, zowel op huurtoeslaggrenzen, als op de eigen streefhuurgrenzen (75% van maximaal redelijk voor de meeste complexen).

De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen van Woningstichting Brummen is uitstekend: de kwaliteit van woning en woonomgeving is bijzonder hoog en de gemiddelde prijs was in 2013 ruim 1% hoger dan het gemiddelde van de referentiegroep (462 euro vs 456 euro).

De aanpak van huurachterstanden is uitzonderlijk adequaat en wordt door de commissie gewaardeerd met een 8. De aanpak is persoonlijk en snel. Er wordt maatwerk gepleegd en effectieve hulp geboden via 2 samenwerkingsverbanden: het Budget Advies Centrum (schuldhulpverlening) en het Sociaal Overleg (casuïstiek van meervoudige problematiek). Voorts is er een effectief laatste kansbeleid, gebaseerd op verplichte hulpverlening en een tijdelijk huurcontract (het liefst in de eigen woning). De huurachterstandpercentages zijn door de jaren heen zeer laag en bedroegen in 2013 2/3 van de referentiegroep.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Ouderen (8)

De vergrijzing in Brummen is nu al groot en neemt de komende jaren explosief toe. Het aantal 75+-ers zal in 2040 zijn verdubbeld t.o.v. 2010. In de Woonvisie uit 2011 wordt het zelfstandig wonen van ouderen als uitgangspunt genomen. Door goede samenwerking dient tot een goed aanbod te worden gekomen aan woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen. Daarnaast dient de doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar seniorenwoningen te worden gestimuleerd.

Woningstichting Brummen ervaart, zoals elders in Nederland, dat ouderen niet verhuizen en in hun eengezinswoningen blijven wonen. De corporatie beschikt over relatief veel seniorenwoningen, maar die genereren gemiddeld slechts 4 reacties bij wederverhuur. Vaak worden woningen tot 3 keer toe aangeboden, met iedere keer een lagere leeftijdsgrens. Nog meer dan elders is in Brummen het verschil tussen prijs en kwaliteit van de eengezinswoning met haar ouder wordende bewoners, en de aangeboden seniorenwoning zo groot, dat er geen matches tot stand komen. Bovendien: zelfs het grote aantal seniorenwoningen in Brummen is niet groot genoeg om al die zelfstandig blijvende ouderenuishoudens te huisvesten. Uitbreiden met kwalitatief betere ouderenappartementen is ook geen (afdoende) optie om meerdere redenen: prijs, onvoldoende geschikte locaties en het ontbreken van provinciaal contingent.

Woningstichting Brummen is gedurende de gehele visitatieperiode al bezig met dit dilemma en gaat hier in haar verschillende beleidsstukken op in. Bijv.: de overmaat aan bestaande seniorenwoningen die een kwalitatieve mismatch betekenen voor de huidige doelgroep, kan worden ingezet als starterswoningen. En: in de (sloop/)nieuwbouw worden met name levensloopbestendige of multifunctionele woningen gerealiseerd. Maar vooral: het aanpassen van de huidige woningen van de ouderenuishoudens; met zaken als: een 2^e toilet op de 1^e verdieping, een extra trapleuning, het verwijderen van drempels, etc. Dit laatste gebeurt nu al op verzoek, en binnen een regeling bestemd als cadeau voor trouwe huurders. Een beleids- en actieplan woningaanpassingen voor ouderen staat op de agenda.

Woningstichting Brummen is zich goed bewust van de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg en heeft daarvoor ook acties op de agenda staan. Dit betreft o.a. het met de partners een visie maken op de ouder wordende samenleving, met RIWIS een toekomstplan voor verzorgingshuis Tolzicht maken en de risico's van de zorgcomplexen in kaart brengen.

Al vóór het scheiden van wonen en zorg werd verheven tot rijksbeleid, heeft de corporatie samen met zorgpartner RIWIS al een fors aantal zorgeenheden van Tolzicht omgezet in zelfstandige woningen. Ook heeft ze in 2012 door Rigo grondig onderzoek laten doen naar de woningmarkt voor ouderen in Brummen. De wijze waarop de corporatie met deze materie omgaat getuigt volgens de commissie van zowel visie als van een gedegen en op samenwerking gerichte aanpak.

Overige huishoudens met bijzondere behoeften aan zorg, begeleiding en/of een aangepaste woning (8)

Hoewel er in de visitatieperiode geen toevoegingen meer zijn geweest, kent de kern Brummen, dankzij Woningstichting Brummen, relatief veel zorglocaties en geclusterde woonvormen voor diverse doelgroepen voor begeleid wonen. Ook de laatste gerealiseerde nieuwbouw omvatte zorgwoningen en onder de zorglocaties bevindt zich ook een ouderinitiatief voor gehandicapte jongeren. De corporatie staat open voor initiatieven en is gericht op meedenken, faciliteren en zaken mogelijk maken.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,3.

Prijs-kwaliteitverhouding (8)

De woningen van Woningstichting Brummen kenmerken zich door een goede kwaliteit en conditie, gelegen in mooie, groene wijken, terwijl de gemiddelde huurprijs slechts een fractie (ruim 1%) hoger ligt dan de referentiegroep.

Conditie en onderhoudsniveau (8)

Aan dit onderwerp wordt in de Woonvisie en de Prestatieafspraken geen aandacht besteed, behalve het uitgangspunt dat de kwaliteit van de woningen medebepalend is voor de kwaliteit van de wijken.

Woningstichting Brummen zelf kent wel een stevige ambitie om de woningvoorraad op peil te houden en om projectmatig een aantal zaken aan te pakken. Zo is er bijvoorbeeld een speciaal asbestbeleid om vóór 2017 alle asbest uit alle woningen te hebben verwijderd, en bestaan er hoge maatstaven voor de te gebruiken materialen. Toch zijn de onderhoudskosten gedurende de gehele onderzochte periode opmerkelijk laag. In 2013 iets meer dan de helft van de referentiegroep. Dit geldt met name voor planmatig onderhoud. Hier liggen meerdere bewuste sturingskeuzes aan ten grondslag.

Energieprestatie (8)

Landelijk is afgesproken dat de corporaties in 2020 uitkomen op gemiddeld label B. In KWP-3 staat dat de CO₂-uitstoot in 2018 met 20% moet zijn gereduceerd t.o.v. 2008. En in de Woonvisie staat dat de woningvoorraad in 2030 energieneutraal moet zijn, te bereiken door 'substantiële' verlaging van het energiegebruik.

In deze wirwar aan eisen is Woningstichting Brummen aan de slag gegaan met haar eigen Duurzaamheidsbeleid 2014, waarin naast de CO₂ doelstelling uit KWP-3 ook een gasreductiedoelstelling staat van 20% in 2018. Daarnaast dienen alle woningen in 2024 label C of hoger te hebben, waarvan minimaal 50% B of hoger. Er wordt niet consequent gerapporteerd, maar op twee meetmomenten is te zien dat de doelstellingen in rap tempo worden gerealiseerd: De CO₂-reductie was in 2011 19,1% en in 2013 24,8%. De gasreductie was in 2011 26% en in 2013 32,7%, waarmee de provinciale doelstelling over de CO₂-uitstoot ruimschoots is behaald en ook de Woonvisiedoelstelling over verlaging van het energiegebruik 'substantieel' genoemd kan worden. Dit is voornamelijk gerealiseerd via renovatie- en groot onderhoudsprojecten, waarvan is aangegeven dat de

labels van E/F/G naar A/B zijn gegaan. Dat er op dit gebied dus forse stappen zijn gezet is duidelijk. Maar over deze jaarlijkse progressie qua labelindeling van het woningbezit wordt alleen intern gerapporteerd.

Dienstverlening (9)

Op gemeentelijk niveau is geen opgave geformuleerd, maar Woningstichting Brummen zelf vindt de dienstverlening aan de klant haar kernactiviteit. Niet alleen is de klant en de dienstverlening de basis van alle beleidsontwikkeling van de corporatie, maar ook – of juist – houding en gedrag wordt belangrijk gevonden. In de hele onderzochte periode eindigde Woningstichting Brummen (op één jaar na) op plaats 1 of 2 van het KWH-huurlabel. Het is jammer dat in de jaarverslagen geen overzichten worden opgenomen van de scores op de diverse onderdelen.

Voor de corporatie is één van de kenmerken van de dienstverlening 'keuzevrijheid'. Waar mogelijk is dat het uitgangspunt voor het dienstenaanbod. Een voorbeeld is 'te woon'. Een klant kan (tot 2014) bij circa 30% van het vrijkomend aanbod kiezen of de woning wordt gehuurd, gekocht, of gekocht met korting. Dit laatste gebeurde met het product Koopgarant en was zo'n succes dat de corporatie hier vanwege de terugkoopverplichting niet meer mee door kon gaan. Maar het typeert de corporatie dat ze een ander product heeft ontwikkeld, Koopstart, dat eveneens korting biedt tot het moment van doorverkoop, maar dan zonder terugkoopverplichting. Andere voorbeelden zijn een goed en uitgewerkt beleid voor individuele woningverbetering, of het investeren in de beleidsbeïnvloeding door bewoners via het toewerken naar het halen van het participatielabel.

In het Ondernemingsplan neemt dienstverlening een centrale plaats in: het vraag- en oplossingsgericht werken met als sleutelbegrippen: snelheid, duidelijkheid, bereikbaarheid en efficiëntie. De medewerkers worden getraind op een klantgericht houding en gedrag. Excellente dienstverlening lijkt in het DNA van de organisatie te zitten, als iets vanzelfsprekends. De commissie wil dit graag belonen met een 9.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Nieuwbouw, sloop/nieuwbouw (7)

Uitbreidingsmogelijkheden zijn er door KWP-3 niet meer sinds 2011, maar Woningstichting Brummen ziet nog wel een mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in het centrum van het dorp Brummen, zoals blijkt uit de Woonvisie en met name door de toevoeging van goede seniorenappartementen. Dit heeft met de gemeente (nog) niet tot overeenstemming geleid.

Daarnaast ziet de corporatie voor zichzelf nog wel een behoorlijke vervangingsopgave om aan de vraag naar een andere kwaliteit woning te kunnen voldoen. Het gaat om sloop/nieuwbouw van 50 seniorenwoningen in de Roofvogelbuurt en 20 beneden/bovenwoningen in de Thorbeckebuurt.

Uiteindelijk worden er drie kleine sloop/nieuwbouwprojecten uitgevoerd in de visitatieperiode (Koppelenburgerweg, Voorsterweg en Buurtweg) van in totaal 30 woningen, waarvan 8 multifunctionele woningen. Het sloop/nieuwbouwproject van de 50 seniorenwoningen wordt, ook om financiële redenen, omgezet in een renovatieproject.

Renovaties, woningverbetering (8)

In de Woonvisie en de prestatieafspraken is opgenomen dat de kwaliteit van de wijken moet worden behouden door vernieuwing of verbetering van de woningvoorraad, inclusief de energetische kwaliteit.

De eigen optiek van Woningstichting Brummen op de woningvoorraad luidt: de woningvoorraad moet duurzaam zijn qua bruikbaarheid, functionaliteit, materiaalgebruik, transformeerbaarheid en een laag energieverbruik.

Vanuit deze optiek vonden er in de onderzochte periode diverse renovatie- en groot onderhoudsprojecten plaats, waarbij veel is geïnvesteerd in energiemaatregelen. Er zijn in deze periode 253 woningen opgeleverd, verspreid over 4 projecten (Staatsliedenbuurt, Cortenoeverseweg e.o., Kampweg/Valkstraat, de Hofjes). In alle projecten is label A behaald. Daarnaast is gestart met het omvangrijke project HuCo-woningen (155 woningen).

Verkoop (8)

De afspraak woningen aan te bieden via 'te woon' is op gemeentelijk niveau gemaakt en in het Woningvoorraadashboard vastgelegd. Woningstichting Brummen heeft daarbinnen de langere termijn doelstelling geformuleerd van de verkoop van 10 woningen per jaar, met daarbinnen weer een jaarlijkse nauwkeuriger taakstelling in het jaarplan. Uiteindelijk wordt de verkoopdoelstelling in 2011 t/m 2014 ruimschoots gehaald met 53 woningen (t.o.v. 4 x 10). Hiervan zijn 40 woningen verkocht met Koopgarant. Daarnaast zijn in die 4 jaar 4 woningen teruggekocht, waarvan in ieder geval weer 2 zijn doorverkocht via de vrije markt.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer (7)

In de Woonvisie wordt gestreefd naar blijvend aantrekkelijke en groene wijken. De woonomgeving wordt gezien als kwaliteitsdrager van de woonmilieu's. De openbare ruimte moet dan ook met kwalitatief hoogwaardige materialen worden ingericht en met plekken voor ontmoeting. Bovendien moet gestreefd naar variatie; zowel qua architectuur, als ruimtelijke kwaliteit, als bevolkingssamenstelling. Er is geen sprake van maatschappelijk vastgoed in de Woonvisie en ook Woningstichting Brummen investeert hier niet in, tenzij rendabel en met geringe risico's.

De corporatie vindt dat buurten in Brummen zich weinig van elkaar onderscheiden en dat de leefbaarheid nergens onder druk staat. In het Strategisch Voorraadbeleid 2012 wordt dit onderbouwd met SWOT-analyses per buurt. De corporatie speelt in op de in de Woonvisie geformuleerde richting met het uitgangspunt de differentiatie in wijken te vergroten via: aanpassingen voor ouderen, verkoop en het doorbreken van eenzijdige gevels.

De corporatie is actief betrokken bij de wijkraden. Daarnaast is jaarlijks een buurtbudget beschikbaar voor bewoners om zelf dingen te organiseren. Sinds in 2014 de criteria zijn aangepast (bijv. geen BBQ's meer) zijn er geen aanvragen meer geweest. Er wordt niet wijkgericht gerapporteerd.

Bestrijding overlast (7)

Overlastsituaties worden in samenwerking opgelost. Hiertoe zijn drie samenwerkingsverbanden:

1. Bureau Buurtbemiddeling. Partners zijn: Stichting Welzijn Brummen, Sprengeland Wonen, politie, gemeente. Overlastzaken worden opgelost door vrijwilligers die zijn ondergebracht bij de SWB.
2. Sociaal Overleg. Partners zijn: Stichting Welzijn Brummen, Sprengeland Wonen, OGGZ, politie. In dit netwerk vindt casuïstiekbespreking plaats van probleemsituaties.
3. Regionaal Henneppconvenant Oost Nederland 2014. Partners zijn: alle gemeenten, corporaties, politie, justitie, energienetbeheerders, UWV en veiligheidsregio's in Gelderland en Overijssel. Dit netwerk wordt ingeschakeld bij de ontruiming van hennepplantages in woningen.

De corporatie rapporteert niet apart over (aantallen) overlastzaken.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Presteren naar Opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0	7,5
Betaalbaarheid	8,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	8,0	8,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking		
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	8,0	8,3
Kwaliteit dienstverlening	9,0	
Energie en duurzaamheid	8,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,7
Sloop, samenvoeging		
Verbetering bestaand woningbezit	8,0	
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	8,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	7,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgaven		7,7

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 9,0.

- De commissie is zeer onder de indruk van de eigen ambities en de doelgerichte en doeltreffende beleids- en uitvoeringskracht van Woningstichting Brummen, en de wijze waarop dat aansluit bij de opgave in haar werkgebied.
- Daarnaast is de kwaliteit van het – op eigen kracht - geformuleerde beleid voor een corporatie van deze schaal uitzonderlijk hoog.
- Aangezien deze kwaliteit ook wordt herkend door de stakeholders, wil de commissie dit onderdeel belonen met een 9.

De ambities van Woningstichting Brummen zijn gedurende de hele onderzoeksperiode in lijn met de opgave in het gebied. De gemeente en Woningstichting Brummen hebben een gedeelde visie op wat die opgave is.

Er ligt een duidelijke lijn van het KWP-3 van de Provincie Gelderland, via Woonvisie en Prestatieafspraken van Brummen, naar het Ondernemingsplan van Woningstichting Brummen.

Daar waar de openbaar bestuurslagen niet, of niet genoeg, voorzien in een visie of een ambitie, aarzelt de corporatie niet om die visie en ambitie zelf te ontwikkelen. Daarbij toont Woningstichting Brummen opvallend veel beleidskracht voor zo'n kleine corporatie. Naast een gedegen ondernemingsplan zijn er ook beleidsstukken op alle relevante onderwerpen. Dit zijn heldere en complete stukken die zijn geschreven vanuit de klant, de vraag en de dienstverlening. Zij bieden medewerkers kaders om waar nodig maatwerk te kunnen leveren. Het beleid is als zodanig de ondersteuning bij het vraag- en oplossingsgericht werken.

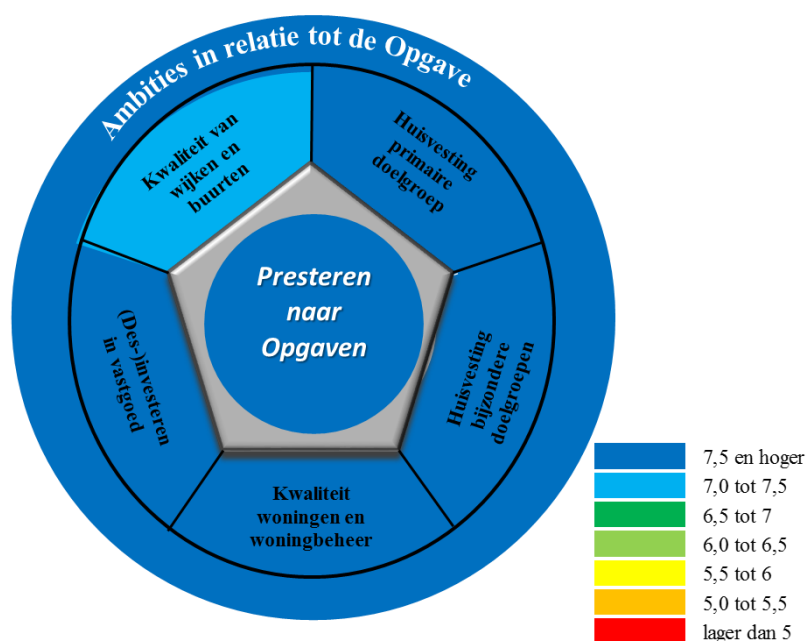
En als de kennis niet in huis is, weet Woningstichting Brummen zeer gerichte opdrachten te geven om te voorzien in het kennistekort. Een goed voorbeeld is het Rigo-onderzoek 'Markt seniorenwoningen Brummen 2012'. Aanleiding hiervoor was het voornemen tot 2 nieuwbouwplannen met seniorenwoningen. Hieruit blijkt dat Woningstichting Brummen zoekt naar gedegen onderbouwing alvorens voor een klein dorp ingrijpende beslissingen te nemen. Met het bijkomende voordeel dat voor wellicht het grootste woningmarktprobleem voor de corporatie, de vergrijzing, meteen meer inzicht en onderbouwing voorhanden is voor het nemen van verantwoorde beslissingen.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 8,0.

Presteren naar Opgaven

Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8,3
(Des)investeringen in vastgoed	7,7
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Presteren naar Opgaven	7,7
Ambities in relatie tot de opgaven	9,0



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordiger(s) van:

- o Gemeente Brummen;
- o Huurdersvereniging Brummen (HVB);
- o Bewonerscommissie Huco-project;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Stichting RIWIS, Philadelphia, Stichting Welzijn Brummen en Team voor Elkaar;
- o Collega-corporaties Sprengenland Wonen en IJsseldal Wonen;
- o Politie - Oost Nederland, district Noord- en Oost-Gelderland-.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel

2.1 De belanghebbenden van Woningstichting Brummen

Huurders

De Huurdersvereniging Brummen is de vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de huurders van Woningstichting Brummen. De HVB is een vereniging voor alle huurders van de corporatie en is een onafhankelijk orgaan. De HVB heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Woningstichting Brummen, waarin de spelregels voor het overleg, maar ook de rol en verantwoordelijkheden van beide partijen zijn vastgelegd. In die overeenkomst zijn onder meer het adviesrecht, instemmingsrecht en informatierecht van de huurdersvereniging geregeld. Tussen de corporatie en de huurdersvereniging vindt structureel goed en constructief overleg plaats. Eind 2014 kende de huurdersvereniging 293 leden. De HVB wordt bijgestaan door de Woonbond. Twee leden van de raad van commissarissen zijn op voordracht van de Huurdersvereniging Brummen voorgedragen en benoemd. Jaarlijks spreekt de HVB met de huurdersvertegenwoordigers van de raad

Er wordt periodiek overleg gevoerd tussen de Huurdersvereniging Brummen en de huurdersorganisatie. Diverse onderwerpen komen aan de orde, zoals het jaarverslag, de begroting en meerjarenraming, het huur- en servicekostenbeleid en de uitkomsten van de metingen KWH.

Bij renovatie en grootonderhoud worden bewonerscommissies ingesteld, zoals de 'Bewonerscommissie Huco-project'. De bewonerscommissies zijn een aanspreekpunt en belangenbehartiger van de bewoners gedurende het project.

Gemeente Brummen

Woningstichting Brummen is actief in de gemeente Brummen. De gemeente ziet in Woningstichting Brummen een belangrijke samenwerkingspartner om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Brummen. De basisafspraken – met ook collega-corporatie Sprengenland Wonen - zijn in 2011 door de werkgroep 'Woonvisie en prestatieafspraken' waarin de gemeente en de twee corporaties deelnamen, vastgelegd in "Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving".

Woningstichting Brummen en de gemeente hebben op reguliere basis bestuurlijk en ambtelijk overleg.

De gemeente, die verantwoordelijk is voor taken op het gebied van maatschappelijke ondersteuning, arbeidsparticipatie en jeugdzorg, laat dit uitvoeren door 'Team Voor Elkaar', het wijkteam dat de toegang tot zorg en de ondersteuning voor inwoners organiseert en uitvoert.

De integrale aanpak van hennepkwekerijen in Oost Nederland is door een groot aantal gemeenten, politie en corporaties vastgelegd in het hennepconvenant. Door regiobreed met verschillende partijen samen te werken, wordt geprobeerd de illegale hennepcultuur zo effectief mogelijk aan te pakken.

De Energiecoach is een samenwerkingsproject van Stichting Welzijn Brummen, Woningstichting Brummen, Sprengenland Wonen en de gemeente Brummen. De Energiecoach geeft met huisbezoeken advies en informatie over energiebesparing en daarmee samenhangende kostenreducties.

Zorg/welzijnsinstellingen

Woningstichting Brummen rekent sinds jaar en dag de combinatie wonen en zorg tot haar kerntaken. Woningstichting Brummen werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen en ook om samen te werken aan het op peil houden van de kwaliteit in buurten en wijken. Het aanbieden van zorg in diverse complexen in Brummen wordt gedaan in samenwerking met Stichting Riwis. Met Stichting Welzijn Brummen werkt de corporatie samen op diverse terreinen zoals buurtbemiddeling, schuldhulp-verlening, urgentiebeleid, huisvesting statushouders, Laatste Kansbeleid en leefbaarheid.

Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van de corporatie.

Collega-corporaties

Brummen behoort tot de woningmarktregio Stedendriehoek. De woonruimteverdeling is in handen van Woonkeus, een samenwerkingsverband ten behoeve van de regionale woonruimteverdeling tussen de deelnemende corporaties in Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen.

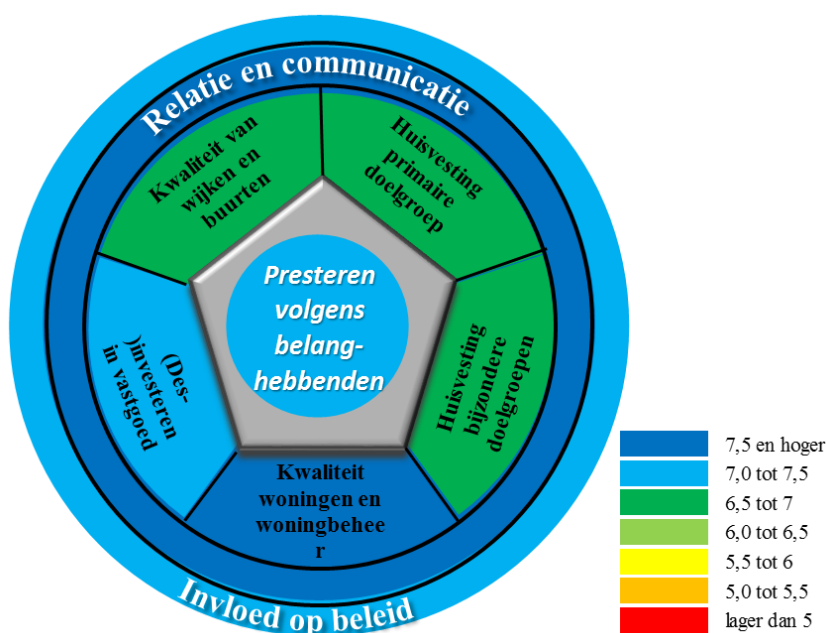
Met Sprengenland Wonen wordt samengewerkt op het gebied van het ontwikkelen van beleid, financiën en personeel (bijv. detachering bij zwangerschap). Er vindt ook bestuurlijk overleg over de ontwikkelingen op de woningmarkt plaats, waaraan ook IJsseldal Wonen deelneemt.

In samenwerking met verschillende partijen – waaronder de gemeente, Stichting Welzijn Brummen en Sprengenland Wonen) bestaat het project Buurtbemiddeling. Lokale vrijwilligers zijn opgeleid om bij conflicten tussen burens te bemiddelen en daarmee de leefbaarheid te vergroten. De beide woningstichtingen en de gemeente financieren dit project.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Presteren volgens belanghebbenden

		Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddelde Id cijfer
2.1	Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties op				
2.1.1	Huisvesting van primaire doelgroep	6,7	7,0	7,1	6,9
2.1.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	6,8	6,8	6,5	6,7
2.1.3	Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,9	8,1	7,4	7,8
2.1.4	(Des)investeringen in vastgoed	7,3	7,5	7,3	7,3
2.1.5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,2	6,7	7,3	6,7
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,6	7,6	7,8	7,7
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,1	6,7	7,1	7,0
Eindcijfer Presteren volgens belanghebbenden					7,2



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Brummen een 7,2 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden meer dan tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatie-velden met een gemiddelde van een 7,1 en met een hoge gemiddelde score op het onderdeel *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*. De dienstverlening van Woningstichting Brummen wordt met een cijfer van meer dan een acht gewaardeerd. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie wordt door alle belanghebbenden beoordeeld boven de norm. Evenzo zijn alle belanghebbenden tevreden over de mate van invloed op het beleid van Woningstichting Brummen.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,9.

Woningstichting Brummen heeft naar de mening van alle belanghebbenden voldoende sociale huurwoningen beschikbaar. Woningen worden passend toegewezen. Bestuurlijk overleg met de gemeente vindt plaats eenmaal in de zes weken, waarin de belangrijkste thema's als betaalbaarheid, passendheid en beschikbaarheid van woningen worden besproken.

Woningstichting Brummen zorgt voor specifieke doelgroepen, zoals statushouders, ouderen en starters/jongeren, waarover overigens verschillend wordt gedacht. Eén zorgpartij meldt dat voor jongeren er niets betaalbaar is en richt zich voor huisvesting direct op de steden Apeldoorn en Zutphen.

Brummen zal de komende tijd aanzienlijk vergrijzen. Woningstichting Brummen heeft naar het oordeel van de gemeente ten aanzien van het langer zelfstandig wonen, beleid uitgezet dat de woningen aangepast worden op basis van de dan aanwezige vraag. De toekomst zal uitwijzen of dit beleid afdoende is. Ook wordt er een behoorlijke toename verwacht van het aantal te huisvesten statushouders. De vraag is, of dit in de huidige voorraad opgelost zal kunnen worden. De aantallen zijn nu dusdanig dat hier ook niet eerder op geanticipeerd had kunnen worden.

Eén welzijnspartij heeft naar eigen zeggen een 'supersamenwerking' op het gebied van statushouders. De financiële gevolgen van het 3 tot 6 maanden moeten wachten, voordat de statushouders de huurslag uitgekeerd krijgen, wordt door Woningstichting Brummen tijdelijk voorgefinancierd. Het sociale gezicht van Woningstichting Brummen is volgens deze partij dan ook heel groot.

Voor de gemeente is de belangrijkste doelgroep waar zij haar aandacht op wil richten 'jonge gezinnen'. Er is daarom flink in sportvoorzieningen en scholen geïnvesteerd. Woningstichting Brummen maakt de wachttijden voor actief-zoekenden zo kort mogelijk. De betaalbaarheid van de woningen van Woningstichting Brummen vindt de gemeente heel positief. Woningstichting Brummen voorkomt leegstand en spant zich daar sterk voor in. De doorstroming wordt door de gemeente met een cijfer 6 beoordeeld, zodat Woningstichting Brummen op dit onderdeel beter beleid kan maken.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld is door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 6,7.

Volgens de gemeente zijn op dit moment voldoende woningen voor ouderen aanwezig. Voor de toekomst - de komende 10-20 jaar - zal het aantal 70-plussers echter enorm toenemen. Om de woningen dan toe te kunnen blijven wijzen, afhankelijk van de dan aanwezige voorzieningen, zal een grote investering vragen van de Woningstichting Brummen.

Woningstichting Brummen heeft relatief veel zorgwoningen voor ouderen en voor mensen met een verstandelijke beperking of psychische problemen. Afgelopen jaren zijn diverse levensloopbestendige woningen gerealiseerd met forse onrendabele toppen, maar ondanks dat is de gemeente van mening dat Woningstichting Brummen onvoldoende levensloopbestendige woningen ter beschikking heeft.

Eén zorgpartij worstelt met de vraag: "Hoe los je de vraagstukken op met betrekking tot de oude verzorgingstehuizen." Gelukkig vindt deze partij dat Woningstichting Brummen niet alleen bezig is 'in het hier en nu' en oog heeft voor de vele facetten van de zorg en daarover een duidelijke toekomstvisie heeft. Partijen zijn zich bewust van de afgenomen financiële speelruimte. Er is behoefte aan adequate zorgwoningen voor 80 tot 85-jarigen.

De zorginstelling heeft vertrouwen, dat discussies met Woningstichting Brummen leiden tot oplossingen voor toekomstige problemen als leegstand en bestemmingen.

Woningstichting Brummen neemt hier duidelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. De bewustwording van de gemeente in dit dossier zou groter moeten worden om samen transparant verkennen hoe de opgaven beter gerealiseerd kunnen worden. Daarbij staat voor de zorgpartij voorop het streven naar de realisatie van goed geoutilleerde, multifunctionele zorgcentra voor verscheidene doelgroepen. Inmiddels wordt door de gemeente een gezamenlijke visie over ouderenhuisvesting voorbereid in samenspraak met de corporaties.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,8.

Woningstichting Brummen is continu bezig met onderhoud en verduurzaming van haar woningvoorraad, zo laat de gemeente weten. Daarnaast lukt het om woningen met een hoog puntenaantal toch onder de aftoppingsgrens te verhuren. De wens om hierin te investeren is groot. Het nadeel, dat aan deze optimale voorraad kleeft, is dat de huren hierdoor iets hoger komen te liggen, dan huren van portiekflats zonder liften in steden. De aantallen meergezinswoningen in Brummen zijn naar het oordeel van de gemeente minder vertegenwoordigd. Met de komende vergrijzing zou hier juist behoefte aan kunnen bestaan.

Voor onze organisatie, zegt een zorginstelling, werkt de dienstverlening goed, doordat wij per locatie een vast aanspreekpunt hebben die zaken zoals onderhoud, reparaties regelt.

Woningstichting Brummen is voortvarend in het snel oppakken van meldingen, in het oplossend gericht meedenken en is in haar communicatie vriendelijk, vooruitstrevend. De belanghebbenden zien dat de corporatie, maar ook haar huurders trots op de kwaliteit van het woningbezit zijn.

Klantgerichtheid is waarin Woningstichting Brummen uitblinkt volgens de belanghebbenden, hetgeen ook blijkt uit de hoge KWH-score.

De gemeente complimenteert Woningstichting Brummen voor de duurzaamheidsagenda. In dat verband is het initiatief van de energiecoaches door belanghebbenden omarmd.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld is door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,3.

Vastgoed uitbreiding is niet meer mogelijk in de gemeente Brummen. De gemeente licht dit vervolgens toe: "In het verleden zijn er nieuwbouwwoningen opgeleverd, waardoor de kernvoorraad goed op peil is. Doordat de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties afneemt door wetgeving en er minder nieuwbouwplannen zijn, is het de vraag of de voorraad in de toekomst voldoende en ook passend voor de behoefte zal zijn."

Woningstichting Brummen levert volgens de huurders goed werk door het investeren in bestaande voorraad. Woningstichting Brummen heeft altijd veel tijd en geld gestoken in het onderhoud van het woningbezit. Veel renovatieprojecten zijn de afgelopen vijf jaar uitgevoerd, waarbij woningen geïsoleerd zijn en ook de woonomgeving werd aangepakt. Collega-corporaties vinden dat Woningstichting Brummen innovatief is op het gebied van renovaties, waarbij altijd het belang van de huurder centraal staat.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,7.

De vraag van de gemeente is of de wijken en buurten veel inspanningen op het gebied van leefbaarheid nodig hebben.

De kwaliteit van wijken en buurten is goed. Brummen kent geen 'grote stadproblemen' en heeft geen onleefbare wijken of buurten.

Wijkraden zijn actief en zetten zich in voor alle zaken die de leefbaarheid van de wijken in Brummen kunnen verbeteren. Door verscheidene organisaties, zoals welzijnswerk en politie, worden multi-probleemsituaties gezamenlijk aangepakt. Buurtbemiddeling – de naam zegt het immers al – adviseert in conflicten tussen burens om daarmee de leefbaarheid in de buurt of wijk te vergroten. Deze initiatieven worden hogelijk gewaardeerd door de belanghebbenden.

Woningstichting Brummen let er naar de mening van de gemeente bij de toewijzing - van personen uit de bijzondere doelgroepen - vooral op, of deze passen binnen de wijk of straat. Hierdoor wordt vooraf gezorgd dat de toewijzing niet leidt tot grote problemen in buurten. Deze problemen komen echter slechts in enkele gevallen, voor maar dit wordt dan door partijen goed opgepakt.

In het kader van het Laatste Kans-beleid zou de politie graag zien dat met bewoners die na overlast een woning bij een andere corporatie krijgen toegewezen strakke en goed afdwingbare afspraken worden gemaakt. Aan de voorkant dienen de zaken goed te worden geregeld.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,7.

Hier volgt in steekwoorden, hoe Woningstichting Brummen wordt getypeerd:

- Toegankelijk, bereidwillig
- Betrouwbaar
- Gedreven, klantgericht, transparant, toegankelijk, betrouwbaar
- Betrouwbaar, energiek, dicht bij de huurders, laagdrempelig
- Dichtbij de klant
- Toegankelijk, coulant, betrouwbaar
- Degelijk, klantvriendelijk, betrouwbaar
- Betrouwbaar, lef, visie, toekomstgericht, betrokken, met oog voor sociale problemen en adhesie

Frappant is dat in deze korte typering door de verschillende belanghebbenden het woord 'betrouwbaar' vaak is genoemd. Belanghebbenden laten weten dat zij een groot vertrouwen in Woningstichting Brummen hebben. De klant staat voor Woningstichting Brummen in alle opzichten centraal. Zij steekt positief af bij het landelijk beeld van de corporatie. Een collega-corporatie vindt Woningstichting Brummen een schoolvoorbeeld van lokale verankering waardoor rust en stabiliteit wordt uitgestraald. De woningstichting is altijd zeer toegankelijk, altijd bereid samen te werken en initiatief te nemen. De commissie neemt waar, dat alle belanghebbenden bijzonder ingenomen zijn met de vaak voorbeeldige relatie, die zij met de corporatie hebben.

Niet voor niets is heeft de parlementaire enquêtecommissie bij een bezoek aan Woningstichting Brummen zich onder meer op de hoogte gesteld van de werkwijze van, dienstverlening door, huurdersparticipatie met en het interne toezicht van de corporatie. Samenwerking en dienstverlening wordt door de belanghebbenden getypeerd alsof het in de haarvaten, dan wel in het DNA van alle medewerkers zit.

Op de hoge plaats in het KWH-Huurlabel is iedereen dan ook trots!

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,0.

Alle belanghebbenden zijn het erover eens dat zij betrokken worden bij het beleid en de beleidsvorming van Woningstichting Brummen. De corporatie gaat met hen de dialoog aan over de uitvoering van het beleid. Dit geschiedt vaak een-op-een, of in het samenwerkingsoverleg met de zorgpartijen, de gemeente en collega-corporaties. Ook wordt gecommuniceerd over het beleid en beleidsdoelstellingen in het stakeholdersoverleg.

De gemeente heeft in 2012 prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Deze afspraken waren volgens de gemeente – maar ook volgens de corporaties - echter gebaseerd op intenties in plaats van SMART-geformuleerde doelstellingen. Nu de nieuwe woningwet 2015 in werking is getreden, zijn de gemeente maar ook de deelnemende corporaties content dat al intensief onderling overleg plaatsvindt. Er is dan ook alle vertrouwen om te komen tot nieuwe, goede prestatieafspraken. Er zijn drie thema's uitgekozen: betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van de woning. De afspraken uit het verleden waren niet meetbaar en/of actueel om daaraan wederzijds conclusies te verbinden.

Belanghebbenden worden door Woningstichting Brummen actief betrokken bij de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan. De visie van Woningstichting Brummen op haar belanghebbendenbeleid/management wordt volgens de belanghebbenden duidelijk uitgedragen.

Woningstichting Brummen straalt in alle facetten van haar functioneren uit om op een open en transparante wijze te communiceren over haar voorgenomen en gerealiseerde prestaties.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Ga zo door!
- Hartstikke goed dat het KWH-label is behaald
- Achterban beter organiseren

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Zorgen dat de organisatie na de geplande fusie net zo toegankelijk en transparant blijft als nu
- Het goede niveau vasthouden is ook belangrijk

Verbeterpunten volgens zorg- en welzijnsinstellingen

- Doorontwikkeling zorgconcept kwetsbare ouderen
- Meer aanbod voor jongeren en (sociaal-financieel) kwetsbare burgers creëren
- Betaalbare woningen voor kwetsbare groepen (GGZ, ouderen, verstandelijk gehandicapten) in samenwerking met de collega-woningstichting in Eerbeek, gemeente Brummen en Riwis
- Naast aandacht voor vergrijzing ook aandacht voor ontgroening
- Als de fusie met Sprengenland een feit is de hoop, dat de nieuwe organisatie nog steeds toegankelijk, coulant en betrouwbaar zal zijn.
- Iets meer investeren in wonen voor jeugd en zeer lage inkomens
- Met het oog op de toekomst is het van belang om ook toegankelijk te blijven, ook bij een eventuele fusie. Blijf die relatief kleine organisatie waar mensen de klanten kennen en makkelijk aanspreekbaar zijn.

Verbeterpunten volgens collega-corporaties

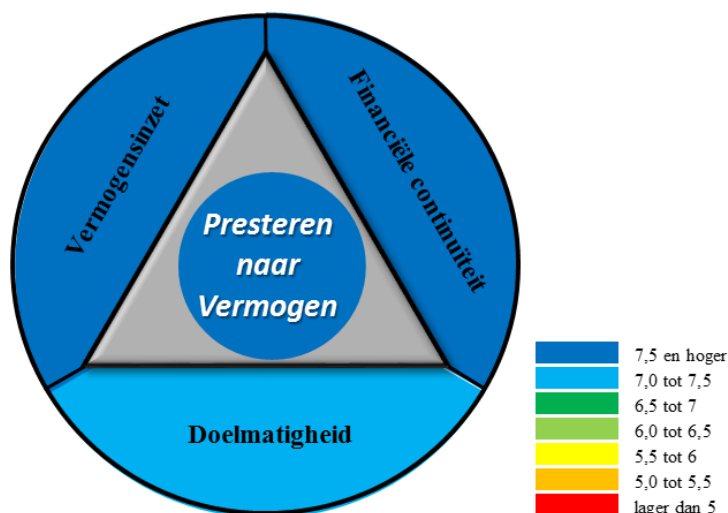
- Vind een goede balans bij de schaalvergroting tussen professionaliteit en klantgerichtheid. Een fusie vraagt de eerste tijd veel van de organisatie. Vergeet daarbij de klant niet
- Fuseer met Sprengenland Wonen om slagkracht en professionaliteit te vergroten.
- Misschien een tandje erbij op ambities. Wellicht op duurzaamheid.
- Beleid nu erg gebaseerd op labelstappen in plaats van 0-op-de-meter en woonlasten
- Kwetsbaar door de kleine organisatie
- Tandje erbij voor de ambities

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of Woningstichting Brummen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	8,0	30%	2,4
Doelmatigheid	7,0	30%	2,1
Vermogensinzet	8,0	40%	3,2
Presteren naar Vermogen			7,7



3.1 Financiële continuïteit

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt de mening gevormd of en hoe Woningstichting Brummen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Woningstichting Brummen voldoet zeer ruim aan het ijkpunt. Alle maatschappelijke doelen worden gerealiseerd terwijl de financiële positie ook kerngezond blijft. De commissie kent de volgende pluspunten toe.

- o De commissie is van oordeel dat de financiële continuïteit duurzaam op peil wordt gehouden en dat benodigde hulpmiddelen adequaat zijn ingericht. De financiële kengetallen liggen structureel aanzienlijk boven de vereisten van de

sectorinstellingen, terwijl tegelijkertijd alle benodigde investeringen worden verricht. Tevens oordeelt de commissie dat er doortastend is opgetreden toen er een fout bij het Huco project werd geconstateerd.

Woningstichting Brummen heeft een ondernemingsplan voor een periode van vier jaar. Dit plan wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan en een jaarbegroting. Tevens wordt jaarlijks een meerjarenraming gemaakt voor een periode van 10 jaar waarin alle toekomstige inkomsten, uitgaven en (des)investeringen zijn opgenomen. In de meerjarenraming wordt jaarlijks beoordeeld of de uitkomsten uit deze raming voldoen aan de vereisten van het WSW en het Centraal Fonds op het gebied van solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value. De uitkomsten liggen structureel aanzienlijk boven de vereisten van de sectorinstellingen, terwijl tegelijkertijd alle benodigde investeringen worden verricht. Er is tevens een strategisch voorraadbeleid dat goed is geïmplementeerd in de jaarbegroting en de meerjarenraming.

Woningstichting Brummen heeft in het treasurystatuut, waarin tevens de beleggingen zijn opgenomen en de uitgangspunten en kaders zijn vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Woningstichting Brummen beschikt niet over derivaten. Woningstichting Brummen heeft een beperkt herfinancieringsrisico in haar leningenportefeuille.

Het beleid van Woningstichting Brummen is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Woningstichting Brummen gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. Woningstichting Brummen financiert een deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten.

Volgens de normering van het WSW voldoet Woningstichting Brummen aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Woningstichting Brummen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt.

Het Centraal Fonds heeft over de jaren 2011-2013 Woningstichting Brummen positief beoordeeld ten aanzien van de solvabiliteit en continuïteit. Over het jaar 2014 heeft de Autoriteit Wonen de financiële beoordeling gedaan. De beoordeling van de Autoriteit geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, hetgeen betekent dat de Autoriteit positief is over de financiële weerbaarheid van Woningstichting Brummen.

Woningstichting Brummen heeft de interne procedures beschreven, heeft een procuratieregeling, een investeringsstatuut, een verbindingenstatuut en aanbestedingsbeleid. De aanbevelingen van accountant BDO worden door de jaren heen serieus opgevolgd. In de laatste managementletter van BDO van januari 2015 concludeert de accountant dat de interne beheersing van Woningstichting Brummen van ruim voldoende niveau is.

Ten aanzien van het investeringsstatuut beveelt de commissie aan om bij investeringen ook een markttoets te laten uitvoeren door een registertaxateur. Tevens beveelt de commissie aan om bij sociale huurwoningen de rendementsopslag op het eigen vermogen van 0% te heroverwegen omdat er altijd risico's zijn, ook bij sociale huurwoningen.

Woningstichting Brummen heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling onderbouwd in de financiële stukken en geeft daarbij helder en jaarlijks overzichtelijk weer waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en

begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek integraal in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend. Dit is een substantiële verbetering ten opzichte van de vorige visitatie waarbij de risicoanalyse gebaseerd was op projectniveau en er onvoldoende integrale financiële sturing plaatsvond

Begin 2014 is intern geconstateerd dat de doorrekening van het Huco-project op een foutieve wijze heeft plaatsgevonden. Het onrendabele deel van dit project bleek veel hoger dan eerst werd becijferd. De organisatie heeft dit snel en adequaat opgepakt door externe expertise in te huren om dit vraagstuk uit te werken. Daarnaast is een structurele maatregel getroffen door het aanstellen van een parttime controller teneinde dit soort problemen in de toekomst te voorkomen.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Woningstichting Brummen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woningstichting Brummen voldoet ruim aan het ijkpunt en kent het volgende pluspunt toe.

- Ondanks dat de gemiddelde huur een lager percentage van de maximale redelijke huur heeft dan de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, is de netto kasstroom voor rente substantieel beter dan de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 61,9% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 62,3% en landelijk is dat 68,6% (versie 4 CiP april 2015). Periodiek verhoogt Woningstichting Brummen de huur van de woningen op basis van inflatie.

De netto bedrijfslasten (exclusief leefbaarheidsuitgaven) per vhe van Woningstichting Brummen liggen voor een groot deel van de visitatieperiode onder de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (versie 4 CiP april 2015). In 2013 zijn de kosten gelijk aan het landelijke gemiddelde en net iets hoger dan de referentie. De procentuele toename van de netto bedrijfslasten in de periode 2011 - 2013 bij Woningstichting Brummen is hoger, te weten 17,1%, terwijl de referentiecorporaties een stijging van 5,3% en landelijke een stijging van 16,2% is vastgesteld.

De personeelskosten per fte liggen bij Woningstichting Brummen in de periode 2011 t/m 2013 in lijn met de referentiecorporaties en het landelijk Woningstichting Brummen beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal vhe per fte, dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Gedurende de visitatieperiode is dat percentage iets teruggelopen. Landelijk is de trend waarneembaar dat de ratio's van het aantal vhe per fte toenemen, wat veronderstelt dat de efficiëntie en productiviteit in de sector toeneemt. In 2013 was Woningstichting Brummen met een

het aantal van 115 vhe per fte een stuk efficiënter dan het landelijke aantal van 97 vhe per fte en ten opzichte van haar referentiegroep 104 vhe per fte.

De onderhoudskosten in 2013 liggen substantieel onder de referentie corporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten (inclusief eigen personeel) per vhe € 636 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.353 en landelijk € 1.273. Ook in 2011 en 2012 gaf Woningstichting Brummen minder geld uit aan onderhoud dan de referentiecorporaties en landelijk.

De netto kasstroom voor rente is gedurende 2011-2013 substantieel (>25%) hoger dan de referentiecorporaties en het landelijk beeld. Ook voor de prognosejaren 2014-2018 is de netto kasstroom substantieel hoger.

Het enige punt dat enigszins zorgen baart is de procentuele stijging van de netto bedrijfslasten.

3.3 Vermogensinzet

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8,0.

- o De commissie is zeer goed te spreken over de opzet en werking van de maatschappelijke- en vermogensinzet van Woningstichting Brummen.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

Woningstichting Brummen luistert heel goed naar haar belanghebbenden en is altijd bereid om mee te denken en te handelen op basis van reële wensen van de belanghebbenden.

Woningstichting Brummen investeert waar mogelijk in nieuwbouw en sloop en vervangende nieuwbouw. Er is een ambitieus duurzaamheidsprogramma waarbij alle woningen naar een groen label worden gebracht.

Er is een goed beeld, vanuit het strategische voorraadbeleid, welke woningen gerenoveerd moeten worden.

De keuzes die Woningstichting Brummen maakt, zijn goed verwoord in de ondernemingsplannen en worden transparant verantwoord in de jaarverslagen. Woningstichting Brummen maakt in grote lijnen waar wat men zegt te zullen doen. Dit wordt zeer gewaardeerd door klanten, stakeholders en de lokale samenleving.

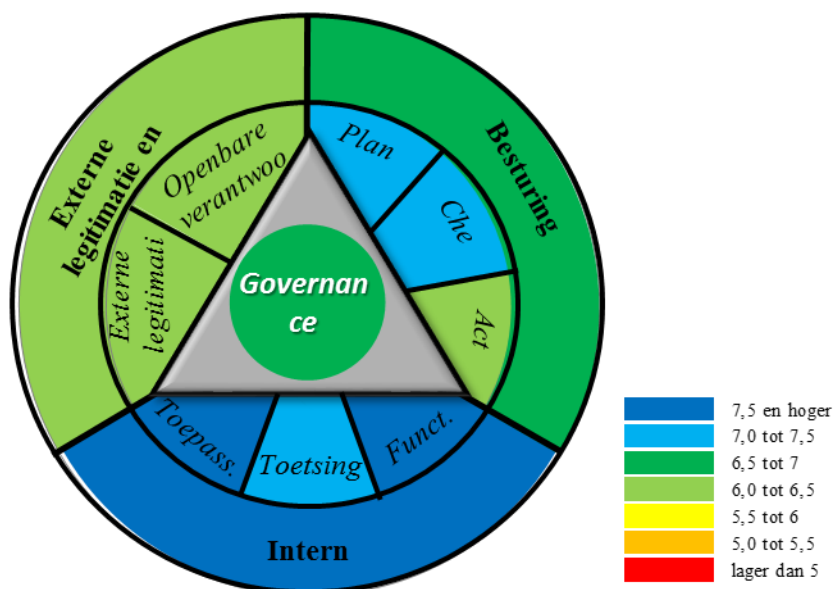
De ondernemingsplannen, het strategisch voorraadbeleid, de jaarplannen en de jaarverslagen zijn congruent aan elkaar, waardoor de transparantie van het handelen goed is te volgen en te waarderen. De financiële risico's worden periodiek integraal in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend. Dit is een substantiële verbetering ten opzichte van de vorige visitatie waarbij de risicoanalyse gebaseerd was op projectniveau en er onvoldoende integrale financiële sturing plaatsvond

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Governance

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	6,7	33%	2,2
Check	7,0			
Act	6,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	7,7	7,6	33%	2,5
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	8,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	6,0	6,0	33%	2,0
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				6,7



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevene in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 6,7

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan gemiddeld met een 7,0.

Woningstichting Brummen voldoet ruim aan het ijkpunt en kent de volgende pluspunten toe.

- De doelen uit de ondernemingsplannen zijn voldoende SMART vertaald naar jaarplannen (activiteitenoverzicht), die financieel verwerkt zijn naar operationele en financiële doelstellingen van de corporatie.
- Het geheel van deze documenten ziet er naar het oordeel van de commissie heel congruent uit.

Woningstichting Brummen heeft een visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren.

De visitatiecommissie is van mening dat Woningstichting Brummen een evenwichtig beeld heeft van de maatschappelijke woonvraagstukken in Brummen. Woningstichting Brummen blijft dicht bij haar oorspronkelijk principe om de doelgroep van beleid te huisvesten. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de kernwaarden van Woningstichting Brummen door het personeel binnen de organisatie worden uitgedragen.

Woningstichting Brummen heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. De kansen en bedreigingen zijn in beeld gebracht en vertaald in het beleid.

Woningstichting Brummen is zich bewust van haar positie en de op haar rustende maatschappelijke opgave. Alle belanghebbenden, waaronder de gemeente en zorg/welzijnsinstellingen beoordelen doorlopend Woningstichting Brummen hoe zij haar maatschappelijke taken vervult. Woningstichting Brummen wordt in hoge mate gewaardeerd door haar belanghouders. Woningstichting Brummen pakt haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren, ook als daar niet alledaagse oplossingen voor aangedragen moeten worden.

De beleidsvisies komen terug in de beleidsdocumenten zoals de ondernemingsplannen, strategische voorraadplan, meerjarenramingen, jaarplannen, jaarbegrotingen, jaarverslagen en notulen van het MT en van de Raad van Commissarissen. Woningstichting Brummen heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7,0.

Woningstichting Brummen voldoet ruim aan het ijkpunt uit de visitatiemethode en kent de corporatie het volgende pluspunt toe.

- De corporatie beschikt over een efficiënt werkend monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen.

De visitatiecommissie is van mening dat de huidige opzet van het monitoring- en rapportagesysteem goed en adequaat is qua opzet en uitwerking.

Woningstichting Brummen is zich bewust van het belang van risicomanagement. Woningstichting Brummen heeft per risicogebied een risicokaart opgesteld, waarin de risico's zijn onderverdeeld in een waarschijnlijkheidsmatrix, waardoor de impact van de bedoelde risico's in beeld zijn gebracht. Op basis van de geïnventariseerde risico's kunnen de risico's ge-audit en onderverdeeld worden naar:

- o hoge waarschijnlijkheid en een hoge impact;
- o lage waarschijnlijkheid, maar wel met een hoge impact;
- o lage waarschijnlijkheid en lage impact.

Alle rapportages worden zowel in het managementteam als in de Raad van Commissarissen uitgebreid besproken. De besprekingen in deze gremia zijn naar het oordeel van de commissie van voldoende niveau om de "check"-functie goed in te vullen.

Woningstichting Brummen beschikt niet over verbindingen. Er is wel een verbindingenstatuut.

De Raad van Commissarissen overlegt met regelmaat met het managementteam over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's. Het managementteam woont de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij. De rapportages van het CFV, de Autoriteit Wonen, het betreffende Ministerie, het WSW en de accountant worden uitvoerig met de raad besproken.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 6,0.

Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie steekt tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast.

Het Act-gedeelte uit de PDCA-cyclus is het minst zichtbaar ingevuld. Onder zichtbaar wordt verstaan dat het goed is terug te lezen in verslagen van vergaderingen.

Het (Act) gebeurt overigens wel. Dit is zowel uit de gesprekken gebleken die de commissie heeft gevoerd met de leden van de Raad van Commissarissen en het MT van Woningstichting als in de uitwerking van o.a. de bijstelling van de meerjarenbegroting 2014-2023 alsmede bij de doorrekening van het Huco-project die op een foutieve wijze heeft plaatsgevonden. Het onrendabele deel van dit project bleek veel hoger dan eerst werd gecijferd. De organisatie heeft dit snel en adequaat opgepakt door externe expertise in te huren om dit vraagstuk uit te werken. Daarnaast is er een structurele maatregel getroffen door het aanstellen van een parttime-controller, teneinde dit soort problemen in de toekomst te voorkomen.

Er is derhalve nog winst te boeken op dit onderdeel als explicieter in verslagen van vergaderingen wordt vastgelegd waarom er wordt geacteerd en wat het gevolg moet zijn van deze actie.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en

verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de raad van commissarissen

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert 'Het functioneren van de Raad van Commissarissen' met het cijfer 7,7.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Volgens de commissie voldoet Woningstichting Brummen aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- De evenwichtige samenstelling van de huidige Raad van Commissarissen. De gedegenheid van de profielschets voor alle leden. De raad voorziet in een goede mix van kennis en ervaring van de leden op de benodigde aandachtsgebieden.
- De professionele wijze waarop de raad omgaat met het bewaken van haar samenstelling. Blijkend uit het herijken van de profielschets – ook via de zelfevaluatie - bij de benoeming van nieuwe leden.
- Het compleet voldoen aan de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

De governancestructuur wordt, naar de mening van de commissie, door Woningstichting Brummen helder en duidelijk beschreven en uitgedragen. Woningstichting Brummen is een stichting met een directie, de heer F.M.M. Visschedijk. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, een vrouw en vier mannen. Twee leden zitten op voordracht van de huurdersorganisatie in de raad.

De commissie is van oordeel dat naast financiële en volkshuisvestelijke kennis, ook alle overige specifieke deskundigheden in de raad aanwezig zijn. De raadsleden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Zij zijn eenmaal herbenoembaar voor eenzelfde periode.

De profielschets, die periodiek wordt herijkt, is gebruikt bij het benoemen en herbenoemen van de leden. De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring.

Alle leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Tijdens de ziekteperiode van de directeur-bestuurder in het laatste jaar van de visitatieperiode, is de verantwoordelijkheid over de dagelijkse gang van zaken overgenomen door de Manager Klant en Vastgoed en is voor de afdeling Bedrijfsbeheer een interimmanager aangetrokken.

In het laatste jaar van de visitatieperiode is een auditcommissie ingesteld. De raad laat het gewicht van de financiële expertise tot uitdrukking komen in de auditcommissie. De financiële experts in de raad vullen elkaar prima aan. Vergaderingen van de raad zijn zo ingericht dat met een goede voorbereiding effectief en kwalitatief goed vergaderd kan worden. Woningstichting Brummen is 'in control' op het gebied van governance, zo is de mening van de visitatiecommissie.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt uit de visitatiemethodiek kent de commissie de volgende pluspunten toe.

- De proactieve en betrokken manier waarop de toezichthoudende rol wordt ingevuld.
- De professionele wijze waarop de raad haar drie rollen heeft ingezet.

De Raad van Commissarissen houdt zich nadrukkelijk bezig met het toezicht op de financiële continuïteit en de risico's van de organisatie. De raad is zich, blijkens de gesprekken en de verslagen, bewust van haar drie rollen. De verhouding tussen de raad en de bestuurder wordt kritisch en streng genoemd. Open, zakelijk en professioneel. De raad is van oordeel dat zij de juiste informatie ontvangt, die zij voor haar toezichtsrol nodig heeft.

Uit de visitatiegesprekken heeft de commissie kunnen opmaken dat de raad een juiste bestuurlijke afstand heeft. Is eensgezind. Is hard en streng jegens de bestuurder. In haar jaarverslag benoemt de raad de belangrijke bestuursbesluiten, die onderworpen zijn aan de voorafgaande goedkeuring van de raad. De raad heeft in het laatste jaar van de visitatieperiode een auditcommissie ingesteld.

De commissie is van mening dat de voorzitter van de raad een uitstekende rol heeft vervuld in de ziekteperiode van de bestuurder om de manager Wonen bij te staan in de bedrijfsvoering.

Ieder jaar vindt een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats tussen de raad en de directeur-bestuurder, gevoerd door de voorzitter en vice-voorzitter van de raad. De hoofdlijnen van de bestuurdersbeloning staan op de website.

De bestuurder werkt met een besluitenregister, waarmee vanuit een vertrouwensbasis ten opzichte van zowel de raad als de organisatie, de bestuurder inzichten geeft in al zijn afwegingsprocessen. De bestuurder maakt evenwel zijn eigen keuzes en blijft verantwoordelijk voor het uitgevoerde beleid. De raad gaat met haar klankbordfunctie zodanig om dat de bestuurder daarvan optimaal voordeel kan behalen.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Zelfreflectie is daarbij van belang. Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De consciëntieuze wijze waarop de raad omgaat met haar zelfevaluatie en het feit dat de zelfreflectie de laatste drie jaar onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden. Hiermee laat de raad zien dat zij de zelfevaluatie beschouwt als een essentieel onderdeel van haar taken.

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks het eigen functioneren, als ook de samenwerking met de bestuurder. De raad voert ieder jaar een zelfevaluatie uit zonder de aanwezigheid van de bestuurder. De afgelopen drie jaren zijn de zelfevaluaties

begeleid door een externe adviseur. De evaluatie is in enig jaar ook gebruikt voor de herbenoeming van de leden van de raad. In een ander jaar – bij het aftreden en het niet herkiesbaar zijn van leden – heeft de uitgevoerde zelfreflectie geleid tot het opstellen van nieuwe functieprofielen, waarbij opnieuw is gekeken naar de opgaven van de Woningstichting Brummen en de toezichthoudende rol die een Raad van Commissarissen daarin heeft. Voorts worden in de evaluaties de verschillende kennisdisciplines aan de orde gesteld. De zelfreflecties geven de raad de overtuiging op een verantwoorde wijze als toezichter te kunnen functioneren. Ook de wijze waarop in de bijeenkomsten de individuele kwaliteiten en het feitelijk functioneren van elk lid van de raad op open en eerlijke wijze wordt besproken, draagt bij aan een goed functioneren van de raad in zijn geheel.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De raad beschikt over een actueel en volledig toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Dit toetsingskader wordt op een zeer actieve wijze gebruikt bij het uitoefenen van dat toezicht.

De raad van commissarissen hanteert een actueel toetsingskader en kan daar ook inzicht in geven. De volgende documenten worden als toetsingskader gebruikt:

- Ondernemingsplan;
- Strategisch Voorraadbeleid;
- Risicomanagementsysteem;
- Begroting en meerjarenraming;
- Treasurystatuut;
- Beoordelingen van externe toezichthouders (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw);
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Investeringsstatuut;
- Verbindingsstatuut;
- Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- Overleg met de ondernemingsraad;
- Overleg met het management (MT).

Uit de verslagen van de Raad van Commissarissen, maakt de commissie op dat de raad dit toetsingskader op een actieve wijze gebruikt bij het uitoefenen van toezicht.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- De uitgebreide en zorgvuldige manier, waarop de raad haar handelen verantwoordt en toelicht in het jaarverslag.
- De voorbeeldige wijze, waarop de beginselen van de Aedescode door Woningstichting Brummen worden toegepast.
- De commissie is van mening dat naleving van de Governancecode in 'de genen' van Woningstichting Brummen zit.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

Woningstichting Brummen heeft naar de mening van de commissie haar beginselen van governance helder, duidelijk beschreven. De principes van goed toezicht en het afleggen van verantwoording zijn voor Woningstichting Brummen essentieel. In het jaarverslag wordt door de raad, naar het oordeel van de commissie, op een volledige en transparante extern verantwoording afgelegd over haar toezichtstaken, integriteit, besluitverantwoording en de samenstelling van de raad en het bestuur. De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en hebben geen (neven)functies waarbij sprake kan zijn van belangenverstremgeling in hun rol als commissaris van Woningstichting Brummen. Dit is uitgewerkt in het Protocol Belangenverstremgeling. Woningstichting Brummen onderschrijft de Aedescode. De commissie meent dat Woningstichting Brummen zich op een voorbeeldige wijze aan de regels uit deze code houdt. Woningstichting Brummen voert actief en open overleg met haar belanghebbenden en de klanten staan centraal en altijd voorop in het handelen van Woningstichting Brummen. De corporatie onderneemt eerlijk, open en transparant en heeft een overduidelijke visie op het wonen in Brummen.

De volgende documenten staan bij Woningstichting Brummen op de website:

- *Statuten Woningstichting Brummen;*
- *Governancestructuur;*
- *Governancecode;*
- *Afwijkingen van de Governancecode;*
- *Beginselen Good Governance voor de Raad van Commissarissen;*
- *Profielchets RvC;*
- *Rooster van aftreden;*
- *Protocol Belangenverstremgeling;*
- *Directiestatuut;*
- *Remuneratierapport in hoofdlijnen;*
- *Integriteitscode;*
- *Klokkenluiderregeling;*
- *Visitatierapport 2010;*
- *Ondernemingsplan;*
- *Privacyreglement.*

De Governancecode Woningcorporaties wordt door Woningstichting Brummen onderschreven en nagenoeg geheel toegepast. Met het "pas toe of leg uit"-beginsel, worden de principes, dan wel de uitwerkingen van die principes in de code waar Woningstichting Brummen van afwijkt, in het jaarverslag en op de website vermeld en toegelicht. Daarvan is de belangrijkste afwijking dat de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd is benoemd. Woningstichting Brummen heeft de checklist Governancecode met de principes op de website staan, waarbij per principe een toelichting en/of uitwerking wordt gegeven.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid.

De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 6,0.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 6.

Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Zowel de huurdersvertegenwoordigers als ook de overige belanghebbenden worden op een actieve manier bij het beleid betrokken. Dit gebeurt middels overleggen die Woningstichting Brummen organiseert over het ondernemingsplan met haar belanghebbenden. Woningstichting Brummen hecht grote waarde aan goede contacten met haar bewoners. Huurders worden dan ook op verschillende manieren bij beheer en beleid betrokken. Bij grootonderhoud of renovatie wordt een bewonerscommissie ingesteld. De klant- en gebruiksvriendelijkheid wordt jaarlijks beoordeeld door het KWH. In 2014 was het cijfer een 8,1. Ten tijde van de ziekte van de bestuurder is de communicatie met de stakeholders, volgens de eigen organisatie, op een laag pitje komen te staan, hetgeen niet weg neemt dat de commissie van mening is dat de medewerkers van Woningstichting Brummen dit uitermate goed hebben opgepakt. Woningstichting Brummen denkt - naar aanleiding van de visitatiegesprekken - op actieve manier over haar participatiebeleid.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

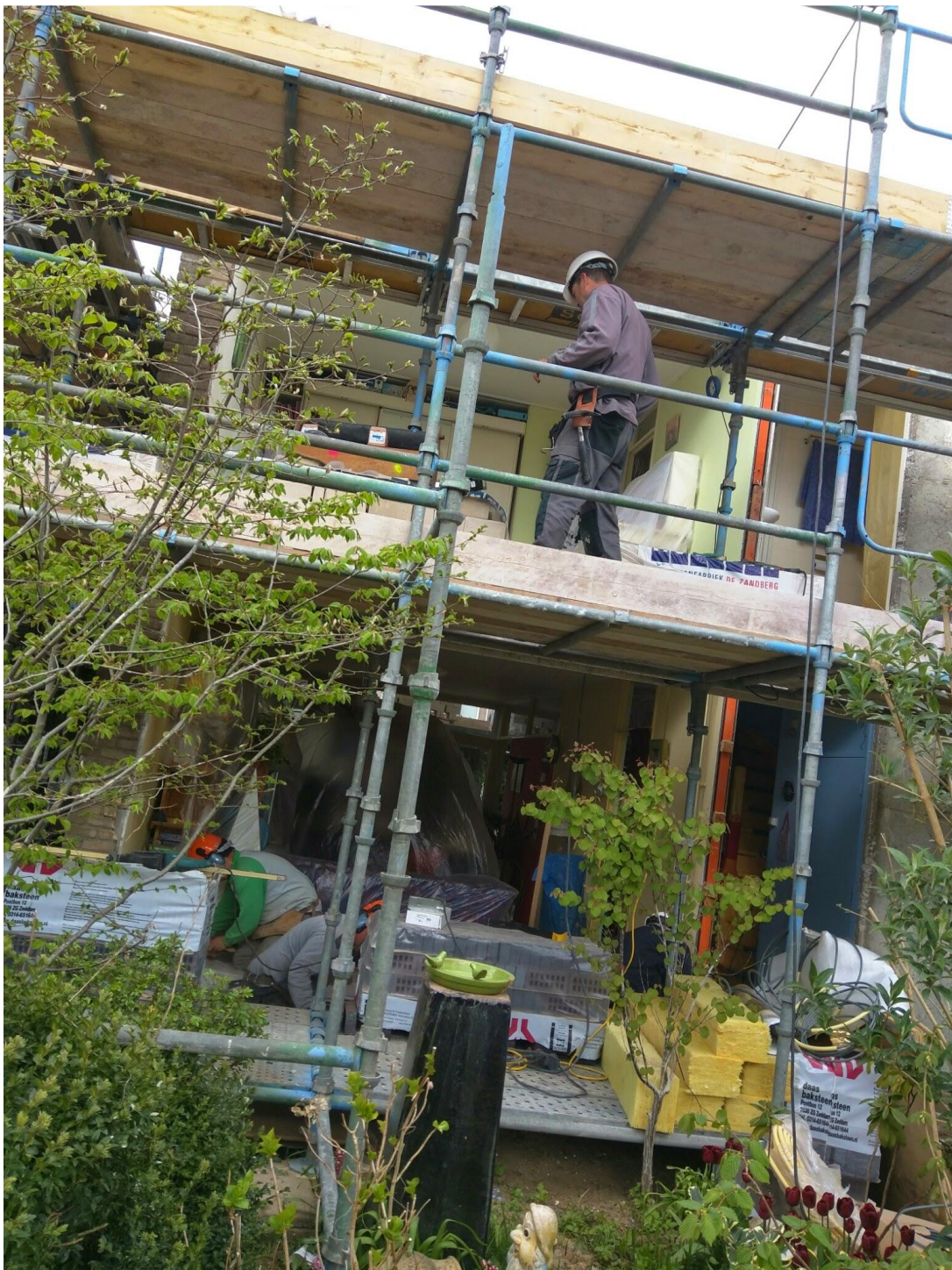
Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. Woningstichting Brummen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Het jaarverslag van de corporatie geeft een overzicht van de door de corporatie geleverde prestaties.

De openbare verantwoording van Woningstichting Brummen wordt gedaan door middel van een overzichtelijk jaarverslag. Het jaarverslag geeft een goed overzicht van de verrichte activiteiten van de corporatie. Alhoewel de prestaties zijn verwoord in het jaarverslag is de commissie van mening dat de corporatie dit beter zou kunnen doen. Bijvoorbeeld zou zij zich in de verantwoording zichzelf de volgende vragen kunnen stellen:

- Welke doelstellingen heeft Woningstichting Brummen in enig jaar gesteld?
- Wat heeft de corporatie gerealiseerd/gedaan?
- Welke followup/verbetering heeft Woningstichting Brummen voor het jaar daarna?

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 - Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders wordt de volgende afkorting gebruikt:
CBC CiP (Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief)

GEREALISEERDE PRESTATIES	
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	
Beschikbaarheid woningen	
Opgave:	<p><i>Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP-3)</i> is het Provinciale Woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019. Het is juist echter zeer <i>kwantitatief</i>, en schrijft per regio exact voor hoeveel woningen er gebouwd mogen worden. Voor de gemeente Brummen (regio Stedendriehoek) betekent dit een drastische reductie t.o.v. het KWP-2 (van 1848 woningen naar netto 510 woningen), terwijl zij juist een start heeft gemaakt met de uitbreidingslocatie Elzenbos. Van het contingent van 510 woningen zijn er in 2009-2010 al 350 bijna gerealiseerd.</p> <p><i>Woonvisie en prestatieafspraken 2011 gemeente Brummen.</i> Er wordt krimp van het aantal inwoners, en tot 2020 nog lichte groei van het aantal huishoudens verwacht, waarna vanaf 2030 ook het aantal huishoudens gaat krimpen. Ook verwacht men sterke vergrijzing, reductie van het aantal huishoudens met kinderen, en een stabiel aantal jongerenhuishoudens. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt, c.q. vraag en aanbod, in evenwicht is. Er is een gezonde frictieleegstand en een eerlijke woonruimteverdeling, die in overeenstemming is met de inkomenspositie. Als er gebouwd wordt zal dat vraaggericht gebeuren (huur en koop), en eerst in bestaand gebied. Op uitbreidingslocaties wordt alleen nog gebouwd voor een additionele en/of specifieke behoefte. In kleine kernen blijft ruimte voor kleinschalige toevoegingen. De afspraak is voor het monitoren van de woningbouwbehoefte een '<i>Woningvoorraaddashboard</i>' te maken en die als jaarlijkse monitor te gebruiken. Hierin wordt geconstateerd dat de enige uitbreiding nog plaatsvindt in de kern Eerbeek, en eventueel in het centrum van de kern Brummen, en dat de uitbreidingslocatie Elzenbos (kern Brummen) wordt stopgezet.</p>
Ambitie:	<p>De eigen ambitie is afgestemd op het KWP-3, de gemeentelijke Woonvisie, en het Woningvoorraaddashboard. Dit heeft geleid tot een aangepast <i>Strategisch Voorraadbeleid 2012</i>, en een aangepast <i>Ondernemingsplan 2014-2017</i>. Hierin wordt geconstateerd dat de kern Brummen 46% sociale huurwoningen heeft, en dat 45% van de inwoners tot de EU-aandachtsgroep behoort, maar dat hiervan slechts 69% in een sociale huurwoning woont (waarvan 50% met huurtoeslag). Op grond hiervan zou de omvang van de kernvoorraad met 160 woningen kunnen afnemen, mits het aandeel scheefwoners afneemt tot 20%. De resterende kernvoorraad zou 1400 woningen moeten bedragen. Voorwaarde is wel dat doorstroming naar duurdere huur of koop mogelijk moet zijn. Hier voorziet WSB ook in met het huurbeleid en verkoopbeleid. Voor de totale portefeuille wordt een groei voorzien van 2% (conform CBS- en Rigo-prognoses over groei aantal huishoudens). Binnen de portefeuille worden wel doelgroepverschuivingen voorzien (naar samenstelling huishouden en leeftijd- en inkomenscategorieën). Qua investeringen verschuift de aandacht van nieuwbouw naar sloop/nieuwbouw en renovatie. De enige uitbreidingsambitie is het dorpscentrum van Brummen. Op uitbreidingslocatie Elzenbos wordt gestaakt met bouwen.</p>
Resultaten:	<p>Uit de jaarverslagen 2011 t/m 2014 blijkt conform ambitie en opgave te zijn gehandeld. Het bouwprogramma en het verhuur- en verkoopbeleid zijn hierop ingericht. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2011 met ca 10% gestegen (evenals jaar daarvoor). Van de ingeschrevenen zoekt ca 10% actief. Vanaf 2012 zijn woningzoekenden minder in beeld vanwege deelname regionale woonruimteverdeling. In jaarverslag 2014 wordt gemeld dat het aantal woningzoekenden met 10% is gedaald.</p>

Algemeen beeld: er zijn minder reacties op woningen in Brummen dan in rest van regio (de helft in 2013; en in 2014 gemiddeld 24 reacties in Brummen vs 35 gemiddeld in regio). Binnen de regio wordt weinig verhuist tussen steden en dorpen.

Prijssegmenten woningvoorraad

	2011	2012	2013	Aandeel in % 2013	Ref.gr. in % 2013
Goedkoop	235	191	151	10,5	16,8
Betaalbaar	1.155	1.089	1.064	74,2	70,8
Duur < toeslaggrens	63	144	200	13,9	10,5
Duur > toeslaggrens	0	0	19	1,3	1,9

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Passend toewijzen / compliant regelgeving

7

Opgave: Vanaf 2012 neemt WSB deel aan het convenant woonruimteverdeling van de Stedendriehoek en verloopt de woningtoewijzing via *Woonkeus*. Het systeem kent een aantal mogelijkheden voor eigen beleid, zoals bijzondere woonvormen, doelgroepen, urgenten, kleine kernen, enz.

Ambitie: In het ondernemingsplan is keuzevrijheid van groot belang. Naast het geadverteerde aanbod wordt gebruik gemaakt van enkele van de beleidsvrijheden uit het woonruimteverdeelsysteem voor enkele doelgroepen: ouderen, vrouwen uit het opvanghuis, statushouders, laatste kansbeleid. Daarnaast wordt een uitzondering gemaakt voor het voormalig woonwagenveld en voor de kleine kernen.

Toewijzingen

	2011	2012	2013	In % 2013	Ref.gr. in % 2013
Passend	74	48	65	63,2	75,6
Te duur	16	23	57	32,4	20,6
Te goedkoop	4	7	2	4,6	4,0

Bron: CBC CiP 2014

Resultaten: Sinds deelname aan Woonkeus is te constateren dat het aantal reacties op woningen in Brummen lager is dan in rest van de regio (de helft).

Wat betreft het passend toewijzen aan inkomens tot de EU-norm:

Jaarverslag 2011: 94% < 33.614

Jaarverslag 2012: 91% < 34.085

Jaarverslag 2013: 96% < 34.229

Jaarverslag 2014: 97,7% voldoet aan EU-norm.

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Tegengaan van woonfraude

7

Opgave: *Woningwet/Opiumwet*, Taak: het opsporen en tegen gaan van woonfraude. *Regionaal Hennepconvenant Oost Nederland 2014*.

Ambitie: Geen specifieke ambitie benoemd; er wordt alert gereageerd op signalen. WSB is ondertekenaar van het Hennepconvenant

Resultaten: Uit jaarverslagen 2011 t/m 2014 blijkt dat geen ontruiming hebben plaatsgevonden vanwege onrechtmatige bewoning. Wel zijn in 2012 twee woningen met hennepplantages ontruimd.

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Wachttijl / slaagkans doelgroepen

Opgave: *Woonvisie en prestatieafspraken 2011:* Geen opgave benoemd. De woningmarkt is in evenwicht. Wel genoemd: 'kwaliteit (van het dorp?) voor jonge gezinnen versterken', en 'doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen bevorderen'.

Ambitie: *Strategisch Voorraadbeleid 2012:* woningzoekenden zonder specifieke wensen moeten binnen een jaar een woning vinden.

Resultaten: De ambitie sluit aan bij de opgave. En het resultaat wordt inderdaad behaald: woningzoekenden vinden gemiddeld binnen het jaar een woning. (Navraag bij de bestuurder leert dat dit ook geldt voor jongeren.) Doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen t.b.v. huisvesting van jonge gezinnen is om die reden dus niet nodig.

Mutatiegraad

2011	6,8
2012	6,0
2013	8,2
Ref.gr. '13	7,2

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave

Leegstand

Opgave: Geen opgave geformuleerd

Ambitie: Geen opgave geformuleerd

Resultaten: De huurderiving is bijzonder laag; projecten worden zoveel mogelijk uitgevoerd in bewoonde staat.

Leegstand

	Huurderiving marktomstandigheden	Huurderiving projectleegstand	Huurderiving totaal
2011	-	-	
2012	0,7	0,0	0,7
2013	0,7	0,0	0,7
Ref.gr. '13	0,8	0,6	1,4

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: -

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters of statushouders

Opgave: De opgave voor statushouders wordt jaarlijks door het rijk per gemeente vastgesteld

Ambitie: Het uitvoeren van de taakstelling huisvesting statushouders

Resultaten: In alle jaarverslagen (2011 t/m 2014) wordt vermeld dat de taakstelling is gehaald. De cijfers zelf worden niet vermeld. Mondeling is wel gemeld dat de opgave in 2015 het huisvesten van 40 statushouders was. Dat is ruim 30% van het aantal vrijkomende woningen! Ook die taakstelling zal worden gehaald.

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Betaalbaarheid**Huurprijsbeleid** 7

Opgave: Er is geen opgave geformuleerd; de minister bepaalt jaarlijks de ruimte voor huurverhoging.

Ambitie: De inkomensafhankelijke huurverhogingen zoals door het rijk geformuleerd worden onverkort overgenomen. De huur wordt afgetopt op de vrije sectorgrens en gemaakte huurgewenningsafspraken worden gerespecteerd. Het streefhuurbeleid bij mutatie is 75% van maximaal redelijk (op enkele complexen na).

Resultaten: Onderstaande tabel lijkt niet overeen te komen met het huurverhogingsbeleid. De inkomensafhankelijke huurverhogingen zelf leverden relatief weinig bezwaren op en leiden evenmin tot verhoging huurachterstanden.

Huurprijsbeleid

	Gemiddelde huurprijs per maand (in euro's)	Huurprijsontwikkeling (in % van voorgaande jaar)
2011	432	5,9
2012	456	5,0
2013	462	1,3
Ref.gr. '13	456	4,5

Bron: CBC CIP 2014

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Aanpak huurachterstanden 9

Opgave: Geen opgave geformuleerd

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* Problematische huurschulden worden voorkomen en beperkt.
Beleid huurincasso en ontruiming 2013: Zeer actief en sociaal beleid. In verschillende fasen wordt persoonlijk contact gezocht. Samenwerking met Budget Advies Centrum. Eventueel bespreking casuïstiek in Sociaal Overleg. Er is een laatste kansbeleid met verplichte hulpverlening en een tijdelijk contract (liefst in eigen woning).

Resultaten: Huurachterstanden zijn continu zeer laag. Ontruiming ertonen een grillig verloop: 2011: 0, 2012: 4 (waarvan 2 hennepplantages), 2013: 5, 2014: 1. Laatste kanscontracten: 2011: 3, 2012: 1, 2013: 3, 2014: 0.

	Huurachterstand t.o.v. jaarhuur (in %)
2011	0,5
2012	0,5
2013	0,6
Ref.gr. '13	0,9

Bron: CBC CIP 2014

Score voor de prestatie: 9. Bij ontbreken opgave wordt eigen ambitie en procedure tot uitgangspunt genomen. Het resultaat is 33% beter dan de referentiegroep en leidt dus tot een 9.

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

8

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Opgave: *Woonvisie en prestatieafspraken 2011:* doorstroming uit eengezinswoningen van ouderen stimuleren. Door goede samenwerking tot goed aanbod komen aan woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen; uitgangspunt is zelfstandig wonen.
Wijs met Groen en Grijs: netwerkoverleg op niveau gemeente over de opgave m.b.t. ouderen (tot 2014).

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* Er wordt een explosieve stijging verwacht van het aantal 75+-ers: een verdubbeling in 2040 t.o.v. 2010. Ondersteunen van zelfstandigheid. Op termijn met zorgpartners oplossing zoeken voor overtollig zorgvastgoed. Extra levensloopbestendige woningen bouwen. Bestaande voorraad opplussen. Signaleren eenzaamheid. Samenwerken met sociale wijkteams. Geclusterd wonen faciliteren. 24-uurs zorglocaties met ontmoetingsfunctie faciliteren.
Strategisch voorraadbeleid 2012: geen uitbreiding intramurale wooneenheden. 7,5% van het bezit is zorgvastgoed; dat is voldoende. Bij nieuwbouw: makkelijk aanpasbare woningen bouwen. Stabilisering aantal seniorenwoningen ondanks vergrijzing, want: meer senioren blijven in de eigen woning wonen; die woningen kunnen worden aangepast; een eventuele overmaat aan seniorenwoningen kan worden ingezet voor starters; ingeval van een kwalitatieve mismatch kunnen de plannen in de pijplijn daarin voorzien. En: de toename van ouderen is tijdelijk, vandaar dat aanpassen woningen de voorkeur heeft. Insteek: het vergroten van keuzemogelijkheden in en om de woning waardoor senioren worden geholpen.
Jaarplan 2014: Met partners visie maken op ouder wordende samenleving. Met Riwis toekomstplan Tolzicht maken. Risico's zorgcomplexen in kaart brengen. Plan maken voor geschikt maken woningen voor ouderen.
Jaarplan 2015: Dezelfde acties als in 2014. Ook: uitwerking van plan tot opplussen van woningen (2^e toilet, extra trapleuning, etc.). Plannen moeten zo goed mogelijk inspelen op behoefte, en dus worden afgestemd met de senioren. Hoe of wat wordt niet duidelijk. Wel een budget: 5 woningen à 15.000 euro per jaar.

Resultaten: Al in 1996 zijn veel zorgeenheden van Tolzicht omgezet in zelfstandige woningen. Aanvullend is in 2015 een risico-inventarisatie gemaakt van de zorgportefeuille. Met de betreffende zorginstellingen vindt overleg plaats. In 2012 heeft een marktonderzoek (Rigo) plaatsgevonden naar seniorenwoningen in Brummen, waarin een scan is gemaakt naar de toevoeging van seniorenwoningen in het centrum van Brummen en naar sloop/nieuwbouw van bestaande seniorencomplexen. Conclusie: vanwege lage verhuigeneidgheid senioren en zeer lage respons op seniorenwoningen, is aanpassen bestaande voorraad beste optie. Het aanbod van seniorenwoningen is al heel groot in Brummen, meer woningen toevoegen wordt afgeraden. Op aanvraag van de bewoners plaatst WSB voorzieningen als toilet op verdieping, extra trapleuning, weghalen drempels, etc.
Het gemiddelde aantal reacties op seniorenwoningen is zeer laag: circa 4. Woningen moeten vaak meerdere keren worden aangeboden, met een steeds lagere leeftijdsgrens. In jaarverslag 2014 wordt geconstateerd dat de vraag naar bestaande seniorenwoningen weliswaar sterk is teruggelopen, maar dat de vraag naar 'geschikt voor senioren' vermoedelijk zal toenemen.
Er zijn diverse renovatie- en sloop/nieuwbouwplannen van seniorenwoningen. Acties uit Jaarplan 2014 zijn niet gerealiseerd vanwege ziekteverlof directeur. Zij zijn doorgeschoven naar 2015. Wel is in maart 2014 een bestuursbesluit genomen een plan te maken voor het verzelfstandigen van de intramurale eenheden in Tolzicht.

Wonen en Zorg in 2013

Totaal aantal woningen	1.544
- waarvan voor ouderen en gehandicapten	462
- waarvan voor overige bijzondere doelgroepen	0
- waarvan in bijzondere woongebouwen	56
- waarvan toegankelijke (nultreden-)woningen	504
Toewijzingen aan ouderen (65+)	27

Bron: CBC CIP 2014

Score voor de prestatie 8. De prestatie overtreft de opgave

Huishoudens met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

8

Opgave: Geen opgave geformuleerd.

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* Samenwerken met sociale wijkteams. Geclusterd wonen faciliteren.

Resultaten: Er zijn diverse complexen voor kleinschalige zorg en begeleid wonen; laatste toevoeging nieuwbouw Buiten de Veste in 2011.

Score voor de prestatie: 8. De prestatie overtreft de opgave.

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Prijs-kwaliteitsverhouding

8

Opgave: Geen opgave geformuleerd

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* woningen dienen goed onderhouden te zijn en lage energielasten te hebben. Woningen dienen zowel betaalbaar als financierbaar (bijv. de kosten van extra investeringen in energieprestatie) te zijn.

	Puntprijs DAEB	Gem. aantal punten DAEB
2011	-	-
2012	-	-
2013	2,94	156
Ref.gr. '13	3,01	151

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: 8. Zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding. De prestatie overtreft de opgave.

Conditie en onderhoudstoestand

8

Opgave: *Woonvisie en prestatieafspraken 2011:* Behoud kwaliteit wijken door vernieuwing of verbetering van de woningvoorraad, inclusief verbeteren energetische kwaliteit.

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* woning moet goed onderhouden zijn. Woningvoorraad moet duurzaam zijn (bruikbaarheid, functionaliteit, transformeerbaarheid), een laag energieverbruik hebben, veilig zijn (in 2017 alle asbest weg) en er moeten kwalitatief goede materialen worden gebruikt. Er is een *Asbestbeleidsplan*.

Resultaten: WSB heeft in de visitatieperiode opvallend lage onderhoudskosten gerealiseerd. De corporatie heeft daarentegen in de visitatieperiode een sterke focus gehad op grote ingrepen (renovatie, groot onderhoud).

Onderhoud in € per woning

	2011	2012	2013	Ref.gr '13
Klachtenonderhoud	380	259	225	267
Mutatieonderhoud	329	315	102	166
Planmatig Onderhoud	400	217	409	942
Totaal onderhoud	1.109	792	737	1.376

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: 8. Zeer goed onderhouden woningen tegen zeer lage onderhoudskosten vergeleken met referentiegroep.

Kwaliteit dienstverlening

9

Opgave: Geen opgave geformuleerd.

Ambitie: *Beleid individuele woningverbetering 2014:* Uitgebreid beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen, service op maat en beloning trouwe huurders (1000 euro aan woonvoorzieningen tbv langer zelfstandig wonen; gratis, mits je 50 jaar in die woning hebt gewoond).
Verkoopbeleid: keuzevrijheid via Te Woon (tot voor kort) waarmee bijna helft van de vrijkomende woningen werd geadverteerd.
Ondernemingsplan 2014-2017: Wensen en behoeften van klanten worden via klantenpanels en het digitaliseren van klantcontacten beter in kaart gebracht. Het vraag- en oplossingsgericht werken kenmerkt de dienstverlening, evenals snelheid, duidelijkheid, bereikbaarheid en efficiëntie. Het KWH-huurlabel blijft behouden, het KWH-participatielabel wordt behaald. Er worden diensten voor de oudere klant ontwikkeld.

Strategisch Voorraadbeleid 2012: Vergroten van keuzemogelijkheden in en om de woning, waardoor starters blijven en senioren worden geholpen.
Visie op klant en participatie: afsprakenlijst n.a.v. nulmeting participatielabel.
Jaarplan 2014: Afstoten diensten waar nauwelijks behoefte aan is. Bewoners betrekken bij planvorming renovatieprojecten. Vormgeven participatie. ZAV-beleid evalueren.

Resultaten: WSB stond de afgelopen 4 jaar twee keer op de 2^e plaats en één keer op de 1^e plaats van het KWH-huurlabel. Het geplande behalen van het participatielabel in 2015 is door omstandigheden uitgesteld. Over de exacte resultaten zijn geen rapportages aangetroffen. Het behalen van het participatielabel in 2015 wordt uitgesteld vanwege ziekteverlof directeur. Het adagium *keuzevrijheid* wordt consistent uitgewerkt in de verschillende beleidsnotities.

KWH huurlabel	2011	2012	2013	2014		
Totaalscore			8,5			
bereikbaarheid						
Communicatie						
Woning zoeken						
Nieuwe woning						
Huur opzeggen						
Reparatieverzoeken						
Onderhoud						
Klachten behandelen						

KWH-metingen

Score voor de prestatie: 9. Klant en dienstverlening zijn leidend bij alle processen. De prestatie overtreft het gemiddelde van de sector aanzienlijk.

Energie en duurzaamheid

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen (inclusief energielabels)

8

Opgave: *(landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012):* in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25.
KWP-3 (Provincie): 20% CO₂-uitstoot reductie in 2018.
Woonvisie en prestatieafspraken 2011: Woningvoorraad energieneutraal in 2030 d.m.v. 'substantiële' verlaging van het energieverbruik van nieuwe en bestaande woningen. Door energiebesparing stijging van woonlasten beperken. Verbeteren kennis van huurder/koper over energieverbruik.

Ambitie: *Duurzaamheidsbeleid 2014:* de huurder bespaart op woonlasten; minimaal 80% van de huurders ervaart meer wooncomfort; CO₂-uitstoot en gasverbruik neemt tussen 2008 en 2018 af met minimaal 20%; in 2024 hebben alle woningen label C of hoger, waarbij minimaal 50% B of hoger; huurders zijn goed geïnformeerd over wat zij zelf kunnen doen.
Strategisch voorraadbeleid 2012: In 2020 gemiddeld B-label en 30% gasreductie.
 Isolatiemaatregelen bij mutatie en complexgewijs.
Jaarplan 2011: Het realiseren van passiefwoningen in de 2^e fase Elzenbos

Resultaten: In 2011 is doel CO₂- en gasreductie al bijna gehaald, met respectievelijk 19,1% en 26%. In 2013 is dat al 24,8% en 32,7%, waarmee doel al ruimschoots is gehaald. Hoewel de labelverdeling van het woningbezit in het SVB staat gemeld, alsook de gewenste labelverdeling in 2025, wordt de jaarlijkse stand niet in het jaarverslag vermeld. Blijkbaar worden ook de investeringen in energiemaatregelen niet apart bijgehouden. (Zij zijn onderdeel van renovaties en mutatiewerkzaamheden). De passiefwoningen zijn niet gebouwd omdat de 2^e fase Elzenbos niet is doorgegaan.

Energielabels	2011	2012	2013	2014
A		77		
B		318		
C		613		
D		366		
E		102		
F		17		
G		9		

Energie-investeringen

	2011	2012	2013	Ref.gr.'13
Energie-investeringen	0	0	0	3.387
Kosten energie-maatregelen (x €1000)	0	0	0	247
Kosten per investering (€)	-	-	-	6.999

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: 8. De prestatie overtreft de landelijke opgave.

4. (Des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw en mutaties in bezit; jaargemiddelde in % voorraad

	corporatie	Referentiegroep
Woningvoorraad per 31-12-2013	1.544	253.993
Nieuwbouw huurwoningen	0,6	1,3
Sloop woonegelegenheden	0,3	0,4
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,1
Verkoop woonegelegenheden	0,6	0,7
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3

Bron: CBC CIP 2014

Nieuwbouw, sloop/nieuwbouw

7

Opgave: De Provincie Gelderland schrijft voor wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn per regio. De regio Stedendriehoek verdeelt het contingent over de gemeenten. De gemeente Brummen bepaalt vervolgens de verdeling over de kernen. (Zie ook bij: beschikbaarheid woningen). Aangezien WSB alleen werkzaam is in de kern Brummen (en nog 3 kleine kernen), en het beschikbare contingent daar niet is terechtgekomen, zijn uitbreidingsmogelijkheden praktisch non-existent.
Woonvisie en prestatieafspraken 2011: Doorontwikkeling centrum van Brummen en verbetering ruimtelijke kwaliteit daarvan.
Raadsbesluit gemeente Brummen: Woonprogramma 2013: Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het resterend contingent is nog maar 80 woningen, waarvan er 75 naar het Centrumplan Eerbeek gaan. Resteren netto dus nog maar 5 woningen eventueel voor Brummen. (In een eerder raadsbesluit, maar ook ná het KWP-3-besluit, waren er nog 140 woningen 'vrij programmeerbaar' binnen de gemeente.)

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* Er wordt uitgegaan van de randvoorwaarden van provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede van de eigen (nieuwe) financiële randvoorwaarden. Kwaliteit blijft uitgangspunt. Koers blijft gelijk, maar er wordt getemporiseerd.
Strategisch Voorraadbeleid 2012: Bij nieuwbouw en herstructurering inzetten op levensloopbestendige/multifunctionele woningen. Tot 2020 vervangen van 70 corporatiewoningen in de kern Brummen. Uitwerking hiervan: sloop/nieuwbouw van 50 seniorenwoningen Roofvogelbuurt en 20 beneden/bovenwoningen Thorbeckebuurt. Conform CBS/Rigo-prognoses is groei portefeuille mogelijk van 2%.
 Netto was de uitbreidingsmogelijkheid in de kern Brummen vanaf 2013 nog maar 5 woningen; hierdoor richt WSB zich bijna uitsluitend op sloop/nieuwbouw (naast investeringen in het bestaande bezit), en hoopt hooguit nog iets te kunnen doen in het dorpscentrum.
 Om financiële redenen is in 2012 besloten 3 sloop/nieuwbouwprojecten uit te stellen: De Hofjes, de Bongerd en de Wethouder Giermanstraat.

Resultaten: De uitbreidingslocatie Elzenbos werd na de eerste fase stopgezet (2011), daarmee ook de nieuwbouwplannen van WSB, op de centrumlocatie van Brummen na (20 seniorenappartementen). Maar hierover is (nog) geen overeenstemming met de gemeente bereikt. In de visitatieperiode zijn de volgende sloop/nieuwbouwplannen gerealiseerd: Koppelenburgerweg (6 woningen; 2011), Voorsterweg (10 woningen, waarvan 4 multifunctioneel, 2013) en Buurtweg (14 woningen, waarvan 4 multifunctioneel en 2 koop, 2013).

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud/samenvoeging)

Opgave: *Woonvisie en prestatieafspraken 2011:* Behoud kwaliteit wijken door vernieuwing of verbetering van de woningvoorraad, inclusief verbeteren energetische kwaliteit.

Ambitie: *Ondernemingsplan 2014-2017:* woning moet goed onderhouden zijn. Woningvoorraad moet duurzaam zijn (bruikbaarheid, functionaliteit, transformeerbaarheid), een laag energieverbruik hebben, veilig zijn (in 2017 alle asbest weg) en er moeten kwalitatief goede materialen worden gebruikt.

Resultaten: In de visitatieperiode zijn de volgende renovatieprojecten gerealiseerd: Staatsliedenbuurt (113 woningen, van label D/E naar label A/B, 2011), Cortenoeverseweg e.o. (30 seniorenwoningen, naar label A, 2013). En het groot onderhoudsproject Kampweg/Valkstraat (63 woningen, naar label A, 2013). Het sloop/nieuwbouwproject de Hofjes is omgezet in renovatie (50 seniorenwoningen, 2014). En het renovatieproject HuCo-woningen is begin 2015 gestart (155 woningen). Het is niet duidelijk op welke wijze deze aantallen aansluiten bij die uit de onderstaande tabel.

woningverbeteringen

	2011	2012	2013	Ref.gr '13
Woningverbeteringen (aantal)	80	110	988	10.809
Investering in woningverbetering (x 1000 €)	1.448	3.083	3.468	1.075
Investering per woning (€)	18.100	28.027	3.510	9.501

Bron: CBC CIP 2014

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave

Maatschappelijk vastgoed

Opgave: Geen opgave geformuleerd.

Ambitie: *Strategisch Voorraadbeleid 2012:* WSB realiseert geen maatschappelijk vastgoed, tenzij (bijv. als het financieel rendeert en weinig risico kent).

Resultaten: Er is in de visitatieperiode geen maatschappelijk vastgoed gerealiseerd.

Score voor de prestatie: -

Verkoop

Opgave: *Woningvoorraaddashboard 2012:* De afspraak dat de twee Brummense corporaties woningen 'te woon' kunnen zetten bij leegkomst is vastgelegd in het Woningvoorraaddashboard. De 'te woon'-vijver beslaat ongeveer 1/3 van het bezit van de corporaties.

Ambitie: *Strategisch Voorraadbeleid 2012:* Het verkoopbeleid van WSB kent naast een financieel doel, ook een doel t.a.v. dienstverlening aan de klant: Ter bevordering van keuzevrijheid en drempelverlaging tot een koopwoning worden woningen uit de verkoopvijver (tot 2014) 'te woon' gezet (keuze tussen huur en koop en koop met korting via Koopgarant). De langere termijn doelstelling : 10 woningverkopten per jaar. WSB voorziet haar ambitie ook van een jaarlijkse taakstelling: 2011: 17 woningen, 2012: 10 woningen, 2013: 8 woningen, 2014: 10 woningen. In 2014 wordt het verkoopbeleid geëvalueerd en besloten te stoppen met Koopgarant (vanwege de vermogensbeklemming) en te starten met Koopstart (vergelijkbaar product, maar zonder terugkoopverplichting).

Resultaten: Gerealiseerde verkopen: 2011: 15 woningen (waarvan 14 Koopgarant), 2012: 13 woningen (waarvan 12 Koopgarant), 2013: 11 woningen (waarvan 7 Koopgarant) en 2 woningen Koopgarant teruggekocht en regulier doorverkocht, 2014: 15 woningen (waarvan 7 Koopgarant) en 2 woningen Koopgarant teruggekocht.

Score voor de prestatie: 8. De prestatie overtreft de opgave

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

7

Opgave: *Woonvisie en prestatieafspraken 2011:* Blijvend aantrekkelijke en groene wijken. Versterken woningen en woonomgeving als kwaliteitsdragers van de woonmilieu's. Kwalitatief hoogwaardige inrichting openbare ruimte. Creëren plekken voor ontmoeting. In de wijken variatie naar bevolkingssamenstelling en ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kwaliteitsimpuls woonomgeving en leefbaarheid.

Ambitie: *Strategisch Voorraadbeleid 2012:* WSB investeert niet in maatschappelijk vastgoed, tenzij. Buurten in de kern Brummen onderscheiden zich weinig van elkaar en nergens staat de leefbaarheid onder druk. Dit wordt geïllustreerd met buurtvisies per buurt met een SWOT-analyse. Wel: de differentiatie binnen wijken vergroten d.m.v. meer woningen geschikt maken voor ouderen, door het stimuleren van verkoop via Te Woon, en ook door het vervangen/doorbreken van eenzijdige gevels. WSB is actief betrokken bij de wijkraden. Jaarlijks is een leefbaarheidsbudget op aanvraag beschikbaar voor huurders. Dit buurtbudget is in 2014 aangepast (geen BBQ's meer e.d.), waarna er geen aanvragen meer zijn gedaan.

Resultaten: De corporatie onderneemt waar nodig actie. Er wordt niet wijkgericht gerapporteerd.

Uitgaven leefbaarheid in € per woning

	corporatie	Ref.gr.'13
Sociale activiteiten (€ per woning)	25	34
Fysieke activiteiten (€ per woning)	10	25
totaal	35	58

Bron: CBC CiP 2014

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Aanpak overlast

7

Opgave: Samenwerking vindt plaats binnen 'Bureau Buurtbemiddeling'. De partners hiervan zijn: Stichting Welzijn Brummen, Sprengenland Wonen, politie, gemeente. Er wordt gewerkt met vrijwilligers. Daarnaast is er een Sociaal Overleg (casuïstiek) over problematische bewoners met maatschappelijk werkers van St. Welzijn, politie, OGGZ. *Regionaal Henneconvenant Oost Nederland 2014:* convenant tussen alle gemeenten, corporaties, politie, justitie, energienetbeheerders, UWV en veiligheidsregio's in Gelderland en Overijssel.

Ambitie: Geen specifiek beleid geformuleerd. Deelname in samenwerkingsverbanden.

Resultaten: Geen rapportage over overlastaantallen

Score voor de prestatie: 7. De prestatie is gelijk aan de opgave.

2. Position paper

Positionpaper Woningstichting Brummen september 2015

F.M.M. Visschedijk, directeur-bestuurder

Inleiding

In het kader van de vierjaarlijkse visitatie, voortvloeiend uit de Governancecode heeft Woningstichting Brummen Procorp gevraagd de maatschappelijke visitatie uit te voeren. Voor Woningstichting Brummen betekent dit niet alleen terugkijken naar de afgelopen vier jaar maar ook kijken naar de toekomst. Momenteel onderzoeken wij samen met onze zustercorporatie Sprengenland Wonen de mogelijkheden om te komen tot een fusie. In deze visitatie hopen wij onze sterke punten zoals garant staan voor kwaliteit, duurzaamheid, daadkracht, korte lijnen, klantgerichtheid en dergelijke, bevestigd te krijgen door de Visitatiecommissie en onze belanghouders, zodat wij deze mee kunnen nemen naar de nieuwe organisatie.

Wie is de corporatie?

Woningstichting Brummen is met ruim 1500 woningen een kleine plattelandscorporatie, werkzaam in het dorp Brummen en enkele kleine kernen in de Gemeente Brummen. De organisatie telt 14 gemotiveerde medewerkers (11,8 FTE's). Het bezit bestaat voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen, een aantal zorgcomplexen en voor circa 25% uit woningen geschikt voor senioren. Veel van de woningen zijn gebouwd in de jaren zestig en zeventig en een groot aantal is of wordt momenteel gerenoveerd. Wij kennen alleen Daeb-bezit (met uitzondering van een aantal garages); hebben geen commerciële panden. Woningstichting Brummen staat midden tussen haar huurders, is laagdrempelig en hecht een hoge waarde aan klanttevredenheid. De lijnen zijn kort en er wordt oplossingsgericht gewerkt; verantwoordelijkheden leggen wij zo veel mogelijk laag in de organisatie.

Onze belanghouders kennen ons en weten dat wij altijd bereid zijn om actief met hen te zoeken naar oplossingen.

Waar staat Woningstichting Brummen voor?

Woningstichting Brummen staat voor betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en klanttevredenheid. Ook wil zij een goede werkgever zijn, door medewerkers optimaal te motiveren, te laten presteren en hen de mogelijkheid bieden zich te ontwikkelen. **Betaalbaarheid** Met een gemiddelde huur van circa 64% van de maximaal redelijke huur is het huurniveau bij Woningstichting Brummen beduidend lager dan het landelijk gemiddelde. Toch is, mede door het hoge aantal woningwaarderingspunten, de huur nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. De komende jaren willen wij ons inzetten om de huurprijs niet of nauwelijks boven inflatie te laten stijgen. Ook de ingevoerde passendheidstoets draagt bij aan het betaalbaar houden van de beschikbaar komende woningen. **Kwaliteit en duurzaamheid** In ons ondernemingsplan 2014-2017 staat dat wij onze woningen energiezuinig maken; onze woningvoorraad moet over tien jaar gemiddeld energielabel B hebben. In 2014 hebben we, vanwege exorbitant hoge kosten, deze doelstelling bijgesteld. Wij willen nu dat al onze woningen in 2024 een groen energielabel hebben.

Wij kiezen voor hoogwaardige renovaties die leiden tot significante levensduurverlengingen en waarbij de isolatie van de buitenschil de hoogste prioriteit heeft. Hiervoor rekenen wij geen

huurverhoging. Door de levensduurverlenging verdienen we (een deel van) de investeringskosten terug. Klanttevredenheid

Woningstichting Brummen hecht veel waarde aan een hoge klanttevredenheid. Onze huurders en overige belanghouders blijven voorop staan en we betrekken hen zoveel mogelijk bij het bepalen van onze koers. Jaarlijks wordt de klanttevredenheid gemeten door KWH. Goed werkgeverschap

Een organisatie kan alleen goed functioneren als zij beschikt over goed gemotiveerde medewerkers. Daarom hechten wij veel waarde aan de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers door het bieden van goede opleidingsmogelijkheden, het laag in de organisatie leggen van verantwoordelijkheden en trachten wij mede door het voeren van plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken het beste uit onze medewerkers te halen.

Wat wil Woningstichting Brummen bereiken?

Woningen en woonomgeving Woningstichting Brummen wil een toekomstbestendige woningstichting zijn waar het prettig is om van te huren of mee samen te werken. Dat betekent dat wij streven naar een kwalitatief goede woningen met lage energielasten die voldoen aan de vraag in wijken en straten waar het prettig is om te wonen. Brummen vergrijst de komende jaren bovengemiddeld en dat stelt eisen aan het aantal geschikte woningen voor senioren. Wij willen zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen met lagere inkomens, multi-probleemgezinnen en bijzondere doelgroepen als gehandicapten, statushouders e.d. Daarom blijven we doorgaan met het hoogwaardig renoveren van onze woningen, waarbij verduurzaming een belangrijke rol speelt. **Dienstverlening** In onze dienstverlening en klanttevredenheid willen we tot de besten behoren. Woningstichting Brummen wil dat alle belanghouders haar weten te bereiken in de wetenschap dat Woningstichting Brummen serieus met vragen om gaat en waar mogelijk problemen mede helpt op te lossen. **Organisatie** Wij willen een sterkere, bedrijfsmatige en efficiënte organisatie. Een kleine organisatie kent veel voordelen; korte lijnen, daadkracht, betrokken huurders en medewerkers, en is makkelijk aanspreekbaar. Toch kent een kleine organisatie ook een aantal nadelen; specialismen ontbreken vaak, de organisatie is kwetsbaar en het continue wijzigende speelveld (markt maar vooral ook de politiek) vergt adequate reacties waar kleinere organisaties als Woningstichting Brummen toch meer moeite mee hebben. Wij willen dan ook verdergaande samenwerking met collega-corporaties, daardoor wordt een groot aantal van deze nadelen verkleind. Dat is ook een van de redenen om met collega-corporatie Sprengenland Wonen te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om te fuseren. **Financiën** Financieel is Woningstichting Brummen heel gezond, dat blijkt ook uit onze meerjarenraming. Wij willen een optimum vinden tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en het behouden van kwaliteit enerzijds en anderzijds de eisen die de externe toezichthouder en het WSW aan ons stelt.

Waar staat Woningstichting Brummen nu?

Wij zijn op koers. Nadat in 2011 duidelijk werd dat in het uitleggebied Elzenbos de komende jaren geen grote aantallen woningen gebouwd mogen worden, hebben wij onze focus verlegd op de bestaande voorraad. De laatste jaren hebben wij in een aantal complexen ingrijpende renovaties uitgevoerd, waardoor die woningen toekomstbestendig zijn. Enquêtes onder bewoners geven een hoge mate van tevredenheid aan; het KWH rapporteert elk jaar weer een hoge score. De komende jaren kunnen we door geplande sloop- en vervangende nieuwbouw een aantal levensloopbestendige woningen realiseren om ook aan de vraag naar voor senioren geschikte woningen te voldoen. Aan een nieuw huurbeleid, waarbij ook de passendheidscriteria worden meegenomen, wordt hard gewerkt.

Het onderzoek naar een mogelijke fusie loopt goed; niet alleen bestuurders maar ook de beide Raden van Commissarissen, de Ondernemingsraden, Gemeente Brummen en de huurdersbelangenorganisaties zijn tot nog toe positief over de werkwijze en de voortgang van het traject.

Tevredenheid directeur-bestuurder

Ik ben trots op een aantal dingen die Woningstichting Brummen heeft bereikt:

- Een goede klanttevredenheid Sinds 2007 laten wij onze klanttevredenheid meten bij het KWH. Onze scores liggen met ruim een 8 fors boven het landelijk gemiddelde. In de periode 2010-2015 hebben wij landelijk één keer de eerste plaats behaald en twee keer de tweede.
- Een snel stijgende kwaliteit van het bezit door grootschalige renovaties en door sloop en vervangende nieuwbouw Vanaf 2010 tot en met 2014 voor een bedrag van ruim € 11,6 mln 246 woningen gerenoveerd en in 2015-2016 worden nog eens 150 woningen voor een bedrag van € 13,5 mln verbeterd. In de periode 2010-2014 zijn aan de Buurtweg en Voorsterweg een aantal woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen.
- Betaalbare woningen Met een gemiddelde huurprijs van € 512,- zitten we om en nabij de gemiddelde landelijke huur, waarbij opgemerkt wordt dat het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten boven het landelijk gemiddelde ligt. Bij renovaties, waarbij het milieulabel steeg van D/E naar A/B hebben wij geen huurverhogingen aan de zittende bewoners door hoeven te berekenen.
- Op koers met onze milieudoelen (CO₂-reductie) Onze doelstelling dat in 2024 al onze woningen een groen label hebben, waarvan minimaal de helft label B, gaan wij halen.
- Financieel zijn wij op orde Wij voldoen ruimschoots aan de normen en eisen die het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan ons stelt
- Goede organisatie Wij hebben een gemotiveerde organisatie met vakbekwame en taakvolwassen medewerkers
- We weten voor wie we er zijn Commercieel vastgoed kennen we niet; ons bezit is uitsluitend Daeb.

Wat had ik graag anders gezien? In ons ondernemingsplan hebben we ons voorgenomen om de communicatie met onze klanten te verbeteren. We noemden daarin het oprichten van klantenpanels en bewonersbijeenkomsten. Ook hebben we gezegd digitalisering van diensten te zullen onderzoeken. Mede door het fusie zijn deze acties uitgesteld. Wel is bij projecten veel aandacht besteed aan de communicatie met bewoners. Ook hebben wij vanuit bezuinigingsmotieven, met de intrede van de verhuurderheffing, een aantal mogelijkheden voor huurders om hun woning aan hun eigen eisen aan te laten passen, beperkt. De vraag is of dit allemaal nodig is geweest.

Waar ligt onze uitdaging? Betaalbaarheid is een van de grootste uitdagingen voor de komende jaren. Waar vinden we het evenwicht tussen onze inkomsten en het waarborgen van de financiële continuïteit. Waar kunnen we de komende jaren nog op bezuinigen met behoud van kwaliteit? Hoe voorkomen we, samen met onze partners, dat door het langer zelfstandig wonen, bewoners niet vereenzamen en buurten niet verloederen? Door de Nieuwe Woningwet richten we ons meer dan

ooit op onze kerntaken. Desondanks neemt de complexiteit van ons werk op onderdelen toe. (Nieuwe Woningwet, aanvullende eisen overheid, zorgvastgoed). Overheden en belanghouders vragen meer (inspraak/verantwoording/ legitimering). Als we zouden fuseren, hoe waarborgen we dan niet alleen onze bovengenoemde uitdagingen maar ook de in het onderzoek naar samenwerking aangedragen meerwaarde?

3. Bronnenlijst

Aangeleverde documenten visitatie Wst Brummen 2015

Algemeen	
	Factsheet 2010-2014
	Inlog gegevens Benchmark 2015
	Position paper september 2015
Ambities en Presteren naar Opgaven	
Beleid	Aanbestedingsbeleid 2014
	Asbestbeleidstuk Woningstichting Brummen
	Asbestbeleid stroomschema klachtenonderhoud
	Asbestbeleid stroomschema mutatie
	Beleid huurincasso en ontruiming
	Beleid individuele woningverbeteringen 2014
	Derdenlijst
	Duurzaamheidsbeleid Wst Brummen
	Evaluatie en wijziging verkoopbeleid 2014
	Investeringsstatuut 2015
	Laatste Kansbeleid 2008
	Notitie betaalbaarheid
	Notitie huurverhoging 2014
	Notitie huurverhoging 2015
	Notitie projectmatig werken 2015
	Notitie servicekosten
	Sponsorbeleid 2014
	SWOT analyse participatie
	Visie op de klant en bewonersparticipatie 2013
	Investering statuut
	Voorstel inkomensafhankelijk huurverhoging juli 2013
Benchmark	Corporaties in perspectief 2013
	Inloggegevens Benchmark
Jaarverslagen	Jaarverslag 2010
	Jaarverslag 2011
	Jaarverslag 2012
	Jaarverslag 2013
	Jaarverslag 2014
Risico inventarisaties	Evaluatie risico inventarisatie 2014
	MT vastgestelde risico inventarisatie 2015
	Notitie risico's zorg
	Risicomanagement Wst Brummen 2015
Samenwerking	Buurtbemiddeling SWB
	Hennepconvenant Oost-Nederland

	Woonvisie en prestatieafspraken 2011
SVB	Marktanalyse senioren Brummen SVB eindrapport Wensportefeuille en portefeuillestrategie woningdashboard
Werkplannen	Werkplan 2010 Werkplan 2011 Werkplan 2012 Werkplan 2013 Werkplan 2014 Werkplan 2015
Woningtoewijzing	Woningtoewijzingsbeleid

Presteren volgens Belanghebbenden	
Gemeente	Woonprogramma gemeente 2013 Raadsvoorstel woonvisie 2011 Gemeente aansluiting bij Woonkeus 2012 Een aantal verslagen bestuurlijk overleg wonen Woonvisie en prestatieafspraken 2011
Huurdersbelangenvereniging (HVB)	Meerder verslagen en agenda's overleggen Reactie HVB op stukken Samenwerkingsovereenkomst HVB 2009 Agenda jaarlijks overleg RvC en HVB 2014 Verslaglegging bijeenkomst van HBV-en uit Apeldoorn en Brummen juni 2015
KWH dienstverlening	Uitslagen KWH 2011 Uitslagen KWH 2012 Uitslagen KWH 2013 Uitslagen KWH 2014 Participatie nulmeting
Uitslagen evaluaties	Complex 34 en 35 Uitslag evaluatie Complex 39 en 40 Uitslag evaluatie Complex PeGe's Uitslag evaluatie Overeenkomst corporaties regio met Woonkeus Visie op de klant en (bewoners) participatie 2013

Presteren naar Vermogen	
Accountantsverslagen	Accountantsverslag 2010 Accountantsverslag 2011 Accountantsverslag 2012 Accountantsverslag 2013 Accountantsverslag 2014 Assurance rapport DVI boekjaar 2011

	Assurance rapport DVI boekjaar 2012
	Assurance rapport DVI boekjaar 2013
	Assurance rapport DVI boekjaar 2014
	Opstellen van het kasstroomoverzicht 2014
	Rapport van feitelijke bevindingen 2010
	Rapportage BDO-WSW kasstroomoverzicht 2013
	Toelichting bedrijfswaarde dVi 2014
Bedrijfswaarden	Bedrijfswaarde 2010
	Bedrijfswaarde 2011
	Bedrijfswaarde 2012
	Bedrijfswaarde 2013
	Bedrijfswaarde 2014
Begrotingen	2014 correctie meerjarenraming ivm HuCo's
	Begroting 2010
	Begroting 2011
	Begroting 2012
	Begroting 2013
	Begroting 2014
	Begroting 2015
	Onrendabele toppen nieuwbouw en renovaties 2010-2014
CFV, WSW en ministerie	
	Continuïteitsoordeel 2010
	Continuïteitsoordeel 2011
	Continuïteitsoordeel 2012
	Solvabiliteitsoordeel 2010
	Solvabiliteitsoordeel 2011
	Solvabiliteitsoordeel 2012
	Toezichtsbrief 2013
	Antwoord op oordeelsbrief
	Toezichtbrief 2014
	Bestuursverklaring zorgvastgoed
	Vragenlijst Zorg
	Bestuursverklaring
	Analyse CIP 2010
	Analyse CIP 2011
	Analyse CIP 2012
	Analyse CIP 2013
	Toelichting CIP 2010
	Toelichting CIP 2011
	Toelichting CIP 2012
	Toelichting CIP 2013
	Samenvatting CIP 2010
	Samenvatting CIP 2011
	Samenvatting CIP 2012
	Samenvatting CIP 2013
	Oordeelsbrief 2010 verslagjaar 2009
	Oordeelsbrief 2011 verslagjaar 2010
	Oordeelsbrief 2012 verslagjaar 2011
	Oordeelsbrief 2013 verslagjaar 2012
	Oordeelsbrief 2014 verslagjaar 2013

	Oordeelsbrief 2015 verslagjaar 2014
	Reactie op oordeelsbrief 2013
	2010 kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
	2011 kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
	2013 kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
	2012 brief WSW over verkopen onder voorwaarden
	2013 aanpassing faciliteringsvolume 2013
	2013 antwoord op borgingsplafond VOV woningen
	2014 akkoordverklaring borgingsplafond
	2014 borgingsplafond en borgbaarheid 2014
	2015 borgingsplafond en borgbaarheid 2015
	2015 verslag bespreking met WSW
Management letters	Managementletter interimcontrole 2010
	Managementletter interimcontrole 2011
	Managementletter interimcontrole 2012
	Managementletter interimcontrole 2013
	Managementletter interimcontrole 2014
Treasurystatuten	Treasurystatuut 17 november 2014
	Treasurystatuut 2008-2013
Tussentijdse rapportages	Tussentijdse eindejaarsprognoses
	Invulling van de controlfunctie
	Aanbestedingbeleid 2014
	Bezuinigingsvoorstel 2014-2023
	Investeringsstatuut 2015
	Notitie controlfunctie 2014
	Onrendabele toppen nieuwbouw en renovaties 2010-2014
	Opmaat doorrekening kasstroomrisico's Wst Brummen
	Procedures vastgesteld 2011
	Procuratiebevoegdheden 2011
	Verbindingsstatuut 2014

Governance	
	Bestuursbesluiten 2010
	Bestuursbesluiten 2011
	Bestuursbesluiten 2012
	Bestuursbesluiten 2013
	Bestuursbesluiten 2014
	Bestuursbesluiten 2015
	Agenda en notulen RvC vergaderingen
	Beginnelen goed Governance voor de RvC
	Belangenverstrengeling RvC
	Bestuursbesluiten samenwerking april 2016
	Klokkenluidersregeling
	Directiestatuut
	Governance principes en uitwerkingen
	Integriteits code
	Opzet trimesterrapportage
	Profiel schetsen RvC

	Reglementen Auditcie
	SVWN evaluatie governancecode 2015
	Wet bescherming persoonsgegevens SWB

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

F.M.M. Visschedijk

MT-leden

Mw. N. Bruil

R. van der Wegen

OR

Mw. B. Van de Wiel

A. Schreuders

W. Visschers

Medewerkers

Mw. M. Muijtjes

Raad van Commissarissen

G. W. Nijman, voorzitter

J. van Breda

R.P. Huyben

Huurdersvertegenwoordiging

Mw. R. Garrits

MW. B. Lintvelt

M. Boon

B. van Boven

H. Elshof

Bewonerscommissies

Mw. J. Eijbersen

Dhr. Van Loon

Mevr. T. Wessing, bewonerscommissie Huco-project

Gemeente Brummen

Dhr. Van Ooyen, wethouder

Mw. M. Peters

Dhr. A.R.N. Senff

Collega-corporaties

Mw. Y. Winkelhorst, IJsseldal Wonen

M. de Wilde

Zorg- en welzijnsinstellingen

Mw. M. Moesker, Philadelphia

Mw. E. ten Have, RIWIS

H. Meijer, RIWIS

Mw. Y.J.A. ten Holder, Stichting Welzijn Brummen

Mw. K. Vam Aalst, Stichting Welzijn Brummen

Mw. E. Massop

M. van Boheemen, Team voor Elkaar

Overige belanghebbenden

I. van der Beek, Politie-Oost Nederland

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. M.J.A. (Marjo) Visser

Studeerde aan de Universiteit van Amsterdam af als Theaterwetenschapper, maar koos later voor een postdoc Bestuurskunde.

Na een korte carrière als projectleider en manager bij de gemeente Amsterdam, maakte zij in 1995 de overstap naar de corporatiesector, waar zij verschillende management- en directieposities bekleedde bij onder meer De Dageraad (nu: de Alliantie), Woongroep Holland en de Woonmaatschappij (nu: Ymere). Van 2004 tot 2011 was zij directeur-bestuurder van De Sleutels te Leiden.

In al deze functies lag haar focus op het managen van veranderingen, het aanjagen van ontwikkelingen en het introduceren van nieuwe ideeën en methodes, maar ook op een zorgvuldige implementatie en het sturen op resultaat. Bij de meeste functies was de opdracht het opbouwen, vaak 'from scrap', van organisaties en organisatieonderdelen, bij andere het vormgeven en begeleiden van grote organisatieveranderingen, zoals fusies.

Vanaf 2011 heeft zij besloten deze ervaring op een andere manier in te zetten en is zij haar eigen bureau gestart. Hiermee is zij vooral actief gebleven in de corporatiewereld, d.m.v. het uitvoeren van visitaties en het bekleden van posities in Raden van Commissarissen. Zij kent de corporatiewereld daardoor van binnen en buiten en volgt de actuele ontwikkelingen op de voet.



Jan Putman MRE MRICS

Jan Putman studeerde aan de Hogere Economische School en is Master of Real Estate. Hij werkte bij de Nationale Woningraad in de accountancy en administratieve dienstverlening, bij het NCCW als account- en projectmanager, bij Quintis als interimmanager en adviseur en bij de Dageraad, later de Alliantie Amsterdam, als financieel directeur. Hij is nauw betrokken geweest bij de opzet van Aedex/IPD. Hij won in 2005 de scriptiejaarprijs van de Amsterdam School of Real Estate voor z'n masterproof "Naar een glazen huis, een methode voor het vergroten van transparantie in de jaarrekening van woningcorporaties."

Zijn specialisme ligt vooral op het terrein van het begeleiden van veranderingen binnen organisaties zoals organisatie-aanpassingen en het implementeren van nieuwe vastgoedstrategieën of vastgoedsturingshulpmiddelen. Daarnaast heeft hij ervaring ten aanzien van managementtaken (op interim-basis) op directieniveau of de laag daar direct onder. Tevens verzorgt hij (interne) opleidingen voor Raden van Commissarissen op het gebied van waardemanagement, vastgoedsturing en financiën. Hij was van 2006 tot 2010 directeur-bestuurder van Stichting WoonBench, een stichting die een meer-dimensionale benchmark voor de corporatiebranche in de markt brengt.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Woningstichting Brummen

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode september 2015 - december 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



drs. M.J.A. Visser

Lid van de visitatiecommissie



J. Putman MRE MRICS

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Woningstichting Woningstichting Brummen

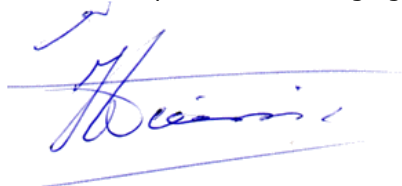
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink